



ООО «ОЦЕНКА_27»; г. Хабаровск, ул.
Ленина. Д.4, оф. 902; тел. 8-(914)-402-62-27
e-mail: ocsenka_27@mail.com

Отчет №24.49.Н об оценке объекта:

«Объекты недвижимого имущества, расположенные
по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул.
Коммуны, д. 14»

Основание для проведения
оценки:

Заказчик оценки:

Дата оценки:

Дата составления отчета:

Договор № 24/49
от 28.05.2024 г.

ООО «Экспресс»

01.08.2024 г.

02.08.2024 г.

г. Хабаровск



Конкурсной управляющей ООО «Экспресс»
Панфиловой А.А.

Уважаемая Алиса Александровна,

Согласно договору № 24/49 от 28.05.2024 года на проведение оценки, ООО «ОЦЕНКА_27» была определена рыночная стоимость объектов оценки: «Объектов недвижимости, расположенных по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14» и составлен отчет об оценке № 24.49.Н.

Дата оценки: 01.08.2024 года;

Дата составления отчета: 02.08.2024 года;

Предполагаемое использование результатов: Итоговая стоимость объектов может быть использована для конкурсного производства.

На основании расчетов, выполненных в соответствии с Законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, и анализа имеющихся данных, Оценщик пришел к следующему выводу:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
87/100 доли в праве на Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м ² , расположенный по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	280 569 869,42
Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м ² , расположенное по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	322 307 831,67
Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	83 682 925,17
Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	67 495 302,07
Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	883 233,00
Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	276 506,74
Трансформатор ТМГ 1000 0,4	312 524,10
Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	276 506,74
Трансформатор ТМГ 1000 0,4	312 524,10
Итого	756 117 223,01

Обращаем Ваше внимание, что письмо не является отчетом об оценке, а представляет собой его часть, которую нельзя рассматривать отдельно от настоящего отчета.

Директор



К.С. Макушев

Содержание

1.	Основные факты и выводы	6
1.1.	Общие сведения	6
1.2.	Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.....	7
2.	Задание на оценку	9
3.	Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	12
4.	Сертификат качества оценки	13
5.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	14
6.	Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике	16
7.	Содержание и объем работ, осуществленные при проведении оценки.....	18
8.	Перечень источников информации, используемых при проведении оценки	19
9.	Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	21
10.	Анализ наиболее эффективного использования.....	31
11.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	32
11.1.	Краткий обзор социально-экономических показателей в Российской Федерации на апрель 2024 года.	32
11.2.	Краткое описание Хабаровского края и г. Хабаровска	36
11.3.	Итоги социально – экономического развития Приморского края январь-декабрь 2023 года.....	38
11.4.	Характеристика рынка нежилой недвижимости в г. Владивостоке	41
12.	Определение стоимости объекта оценки.....	43
12.1.	Затратный подход.....	43
12.2.	Сравнительный подход.....	3
12.3.	Доходный подход	38
12.4.	Согласование результатов	62
13.	Выводы	65
14.	Приложение 1 – Фотографии объекта оценки	66
15.	Приложение 2 – Документы, представленные Заказчиком	68
16.	Приложение 3 – Информация, полученная из внешних источников	142
17.	Приложение 4 – Документы Оценщика	152

1. Основные факты и выводы

1.1. Общие сведения

Показатель	Информация
Основания для проведения оценки	Договор № 24.49 от 28.05.2024 года.
Объект оценки	<p>Объекты недвижимости:</p> <p>87/100 доли в праве земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м², расположенный по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.</p> <p>Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м², расположенное по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.</p> <p>Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м², расположенное по адресу: Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.</p> <p>Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200 м², расположенное по адресу: Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.</p> <p>Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14</p> <p>Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).</p> <p>Трансформатор ТМГ 1000 0,4</p> <p>Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).</p> <p>Трансформатор ТМГ 1000 0,4</p>
Вид определяемой стоимости	Рыночная.
Дата оценки	01.07.2024 года.
Дата осмотра	10.06.2024 года.
Дата составления отчета	24.07.2024 года.
Номер отчета	24.49.Н
Ограничения и пределы применения полученной стоимости	Итоговая стоимость, указанная в отчете действительна на дату оценки и может быть использована исключительно в рамках конкурсного производства.

1.2. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке

№	Объект оценки	Результат полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат полученный в рамках доходного подхода, руб.	Результат полученный в рамках затратного подхода
1	87/100 доли в праве земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м ² , расположенный по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	280 569 869,42	Не применялся	Не применялся
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м ² , расположенное по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	333 102 652,62	311 513 010,72	Не применялся
3	Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	99 970 042,96	84 155 021,30	Не применялся
4	Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	80 631 840,00	67 876 075,80	Не применялся
5	Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	Не применялся	Не применялся	883 233,00
6	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	Не применялся	Не применялся	276 506,74
7	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	Не применялся	Не применялся	312 524,10
8	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	Не применялся	Не применялся	276 506,74



9	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	Не применялся	Не применялся	312 524,10
Итоговая величина стоимости				
Объект аренды		Рыночная стоимость права пользования объектом аренды руб./м² в месяц		
87/100 доли в праве земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м ² , расположенного по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.		280 569 869,42		
Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м ² , расположенное по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.		322 307 831,67		
Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.		92 062 532,13		
Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.		74 253 957,90		
Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14		883 233,00		
Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).		276 506,74		
Трансформатор ТМГ 1000 0,4		312 524,10		
Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).		276 506,74		
Трансформатор ТМГ 1000 0,4		312 524,10		

2. Задание на оценку

Объекты оценки:

87/100 доли в праве земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м², расположенный по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.

Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м², расположенное по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.

Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м², расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.

Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200 м², расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.

Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14

Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).

Трансформатор ТМГ 1000 0,4

Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).

Трансформатор ТМГ 1000 0,4

Состав объектов оценки:

Объект оценки представляет собой земельный участок с расположенными на нем объектами недвижимости. Состав объектов оценки определен в соответствии с кадастровым учетом объектов недвижимости.

Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей

Объект представляет собой функциональные нежилые помещения, земельный участок и линейный объект – теплосеть.

Имущественные права на объекты оценки

- Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м², расположенный по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.

Общая долевая собственность:

ООО «Экспресс», ИНН 2724199264, доля в праве 87/100

Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727, доля в праве 13/100.

- Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м², расположенное по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.

- Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м², расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.

- Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200 м², расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14:

Собственность: ООО «Экспресс», ИНН 2724199264



- Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14

Собственность: ООО «Экспресс», ИНН 2724199264

Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).

Трансформатор ТМГ 1000 0,4

Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).

Трансформатор ТМГ 1000 0,4

Собственность – не регистрируется.

Права, учитываемые при оценке объектов оценки:

Право собственности / доля в праве собственности

Ограничения (обременения) прав:

На дату оценки обременения не зарегистрированы

Цель и задачи оценки:

Целью и задачами оценки является определение рыночной стоимости объектов

Предполагаемое использование результатов оценки:

Для использования в рамках конкурсного производства

Вид стоимости:

Рыночная стоимость.

Дата оценки:

01.08.2024 года.

Срок проведения оценки

В течение 30 рабочих дней с момента подписания договора на оценку.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

На момент подписания договора, Заказчиком предоставлена информация, перечень которой приведен в настоящем отчете.

Привлечение специалистов

Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) отсутствует.

Форма составления отчета об оценке:

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.

Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:

Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Форма представления итоговой стоимости:

Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость

Иные специфические требования к отчету об оценке:

Не предусмотрены

Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:



Не требуется

Допущения, на которых должна основываться оценка:

Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, представленная Заказчиком, является достоверной.

Оценщик исходит из предположения об отсутствие скрытых дефектов и факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.

3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящая оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» - 29 июля 1998 г. № 135 –ФЗ;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
- Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.07.2015 г.;

4. Сертификат качества оценки

При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков. Оценщик делает заявление о том, что:

- Факты, изложенные в отчете, соответствуют действительности.
- Проведенный анализ и изложенные суждения действительны с учетом допущений и ограничительных условий, приведенных в отчете.
- Оценщик не имеет имущественного или иного интереса в объекте оценки, и не является заинтересованным лицом.
- Денежное вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины, указанной в отчете.
- Иные лица, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет.
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020);

Оценщик



К.С. Макушев

5. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Отчет об оценке выполнен в соответствии со следующими общими допущениями и ограничительными условиями:

- При проведении оценки, Оценщик исходил из достоверности представленных Заказчиком правоустанавливающих документов на объект оценки. В задачу Оценщика не входила экспертиза и анализ достоверности представленных Заказчиком документов и информации, содержащейся в представленных документах.
- Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного разрешения Исполнителя
- Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в Отчете целях. Ни одна из сторон не может использовать отчет иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку.
- Оценщик исходит из предположения об отсутствии скрытых дефектов и факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что собственник управлял объектом оценки, исходя из своих наилучших интересов.
- Все расчеты, выполняемые в рамках проведения настоящей оценки, производятся в программе Microsoft Office Excel. Расчеты выполняются с высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное не указывается в Отчете. В случае воспроизводства расчетов на ином оборудовании (калькулятор, другая вычислительная техника) возможны незначительные расхождения результатов, что обусловлено различной разрядностью расчетного оборудования.
- Все выводы и заключения относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете;
- Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией заключения сделки, по стоимости, рассчитанной в настоящем отчете.



Отчет об оценке выполнен в соответствии со следующими специальными допущениями и ограничительными условиями:

- Пунктом 30 ФСО № 7 установлено: «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».
- Согласно заданию на оценку оценщик обязан определить рыночную стоимость имущества в валюте Российской Федерации в виде фиксированной величины в рублях и копейках без указания границ интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
- Рыночная стоимость, определенная в отчете, не содержит НДС.



6. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщике

Сведения о Заказчике	
Показатель	Информация
Заказчик проведения оценки	ООО «Экспресс»
ОГРН и дата его присвоения	1152724001143 от 20.02.2015 года
ИНН / КПП	2724199264/272401001
Адрес	680022, Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Шелеста, д. 3
Сведения об Исполнителе	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОЦЕНКА_27»
Организационно-правовая форма юридического лица	Общество с ограниченной ответственностью
ОГРН и дата его присвоения	1182724005530 от 15.03.2018 года
ИНН/КПП	2721235669/272101001
Место нахождения	680000, Россия, Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Ленина, д. 4, оф. 902
Страхование ответственности	Деятельность застрахована в Страховом акционерном обществе «Ресо-Гарантия», полис № 922/2556613632 от 21.03.2024 г., срок действия с 10.04.2024г. по 10.04.2025 г. Страховая сумма 5 000 000 руб.
Данные о штатных сотрудниках Исполнителя	<u>Макушев Кирилл Сергеевич</u> – член Ассоциации «Русское общество оценщиков». № в реестре 009658. Квалификационный аттестат № 041145-2 от 10.07.2024, направление: «Оценка недвижимости». Срок действия – до 10.07.2027 года. <u>Ли Екатерина Александровна</u> – член Ассоциации «Русское общество оценщиков». № в реестре 010280. Квалификационный аттестат № 04089-1 от 10.07.2024, направление: «Оценка недвижимости». Срок действия - до 10.07.2027 года.
Сведения о незаинтересованности Исполнителя	Юридическое лицо не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
Сведения о непосредственном исполнителе (Оценщике)	
ФИО Оценщика	Макушев Кирилл Сергеевич
Контактный телефон	8-914-402-62-27
E-mail	makushev_k.s@mail.ru
Местонахождение непосредственного исполнителя	680000, Россия, Хабаровский край, город Хабаровск, ул. Ленина, д. 4, оф. 902



Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков (РОО)» Свидетельство о членстве № 002941 от 12.10.2015 года, № в реестре 009658.
Сведения, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании серии 102704 № 001681 от 26.06.2015 года, специальность «Экспертиза и управление недвижимостью». Диплом о профессиональной переподготовке № 040020070 от 17.07.2015 года, специальность «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения об аттестации по направлениям оценочной деятельности	Квалификационный аттестат № 041086-1 от 10.07.2024, направление: «Оценка недвижимости». Срок действия – до 10.07.2027 года. Квалификационный аттестат № 041145-2 от 10.07.2024, направление: «Оценка движимого имущества». Срок действия – до 10.07.2027 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	АО Альфа страхование, полис № 7670R/776/00122/23 от 18.08.2023 года, срок действия по 08 сентября 2024 года. Страховая сумма 3 000 000 руб.
Сведения о незаинтересованности непосредственного исполнителя	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
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;	
Ли Екатерина Александровна член Ассоциации «Русское общество оценщиков». № в реестре 010280. Квалификационный аттестат № 041089-1, направление: «Оценка недвижимости». Произведен осмотр объектов оценки с применением фотофиксации.	

7. Содержание и объем работ, осуществленные при проведении оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, в том числе:
- анализ документов, предоставленных заказчиком;
- анализ внешних источников информации, непосредственно связанных с объектом оценки;
- анализ наиболее эффективного использования;
- анализ отраслевых и локальных рынков, относящихся к объекту оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке (описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках применения подходов и методов, использованных при проведении оценки).

8. Перечень источников информации, используемых при проведении оценки

В ходе проведения оценки были использованы следующие источники информации (за исключением документов, предоставленных Заказчиком):

Нормативно-правовые источники:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 30.11.1994 N 52-ФЗ).
- Земельный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон от 25.10.2001 N 136-ФЗ).
- Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в действующей редакции) / Российская газета, N 148-149, 06.08.1998.
- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» – 29 июля 1998 г. № 135 – ФЗ с изменениями и дополнениями в действующей редакции.
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденные приказом Минэкономразвития России №611 от 25 сентября 2014 года.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 9 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.07.2015 г.;
- Свод стандартов оценки СРО РОО в действующей редакции.

Источники внешней информации:

- Официальный сайт Федеральной службы государственной статистики - <http://www.gks.ru/>;
- Официальный сайт Министерства экономического развития Российской Федерации - <http://economy.gov.ru/minec/main>;
- Сайт Экономической экспертной группы при Министерстве финансов РФ: <http://eeg.ru/>.
- Сайт Минэкономразвития РФ: <http://www.economy.gov.ru>.
- Сайт Администрации города Хабаровска: <https://khv27.ru/>;
- Публичная кадастровая карта - <http://pkk5.rosreestr.ru/>;
- Картографический сервис Google Maps - <https://www.google.ru/maps>;
- Картографический сервис 2ГИС - <https://2gis.ru>;



- Официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru>;
- Интернет портал Домофонд – <https://www.domofond/>;
- Интернет портал Авито – <https://www.avito.ru/>;
- Интернет портал Фарпост – <https://www.farpost.ru>.

Перечень методической литературы:

- Федотова М.А., Грязнова А.Г. Оценка недвижимости: учебное пособие. – Финансы и статистика, 2002 г, 487 с.
- Тепман Л.Н.. Оценка недвижимости: учебник – Юнити-Дана, 2005 г.
- Соловьев М.М. Оценочная деятельность: учебник – ГУ ВШЭ, 2002 г., 224 с.

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

В ходе выполнения работ в рамках настоящего отчета, Заказчиком были предоставлены копии документов:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 25:28:050025:81 от 03.08.2022 года № 99/2022/484911198
2. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 25:28:050025:1777 от 22.01.2023 года № КУВИ-001/2023-13678877.
3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 25:28:050025:2409 от 24.05.2023 г. КУВИ-001/2023-119341878
4. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 25:28:050025:2411 от 24.05.2023 г. КУВИ-001/2023-119341970
5. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости с кадастровым номером 25:28:050025:769 от 05.06.2023 г. КУВИ-001/2023-11934197
6. Технический паспорт на нежилое помещение

Источники внешней информации, которые были использованы при описании объекта оценки:

7. Публичная кадастровая карта - <http://pkk5.rosreestr.ru>;
8. Картографический сервис Яндекс.карты - <https://yandex.ru>;

■ Описание объектов аренды, расположенных по адресу: г. Владивосток, ул. Коммуны

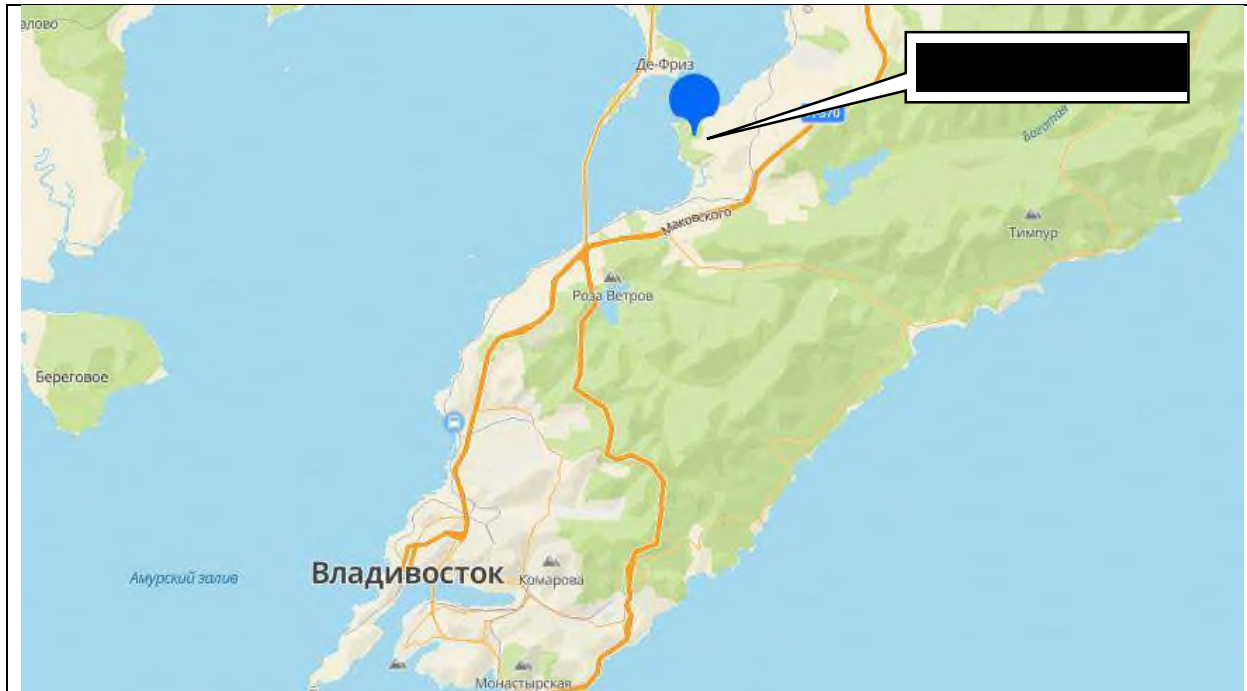


Рисунок 1 - Местоположение объектов оценки на карте г. Владивостока

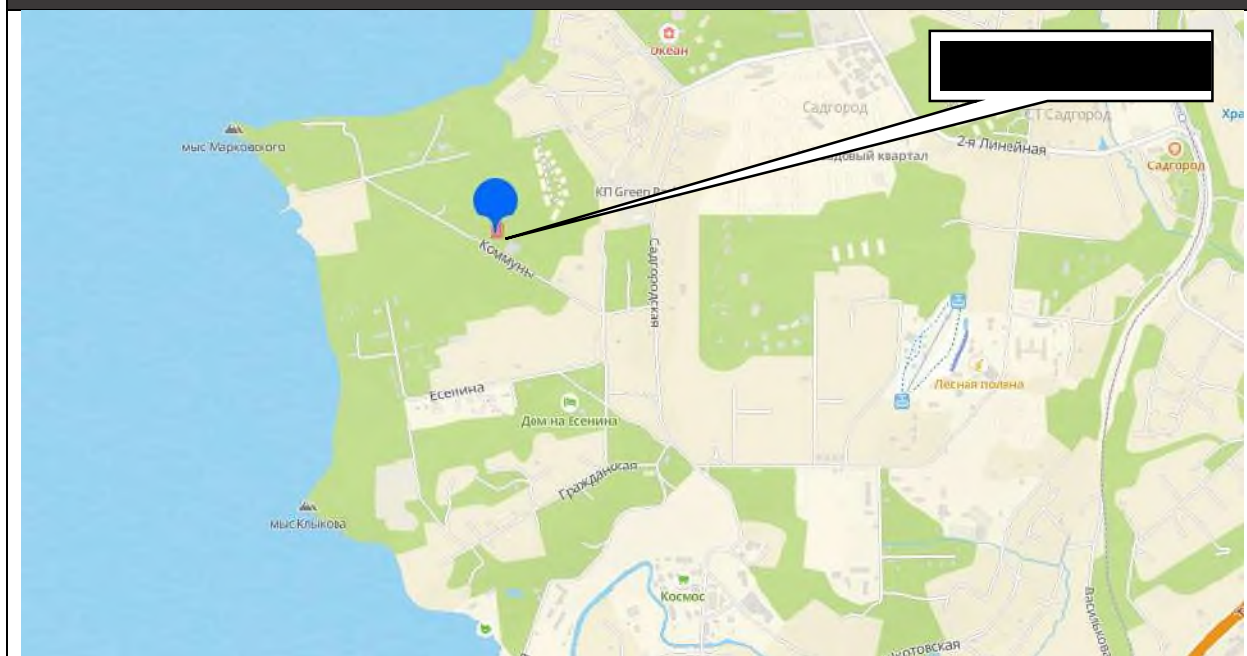


Рисунок 2 - Местоположение объектов оценки на карте района Садгород

Объекты оценки расположены в на окраине г. Владивостока, район с. Трудовое
Основной тип застройки: многоквартирные жилые дома, индивидуальные жилые
дома.

Транспортная доступность: хорошая, проезд к объекту оценки общедоступный.
Дорожная часть имеет асфальтовое покрытие. Проезд общественным транспортом
осуществляется с остановки «Садгородская д.2» (автобусы – №№ 42).

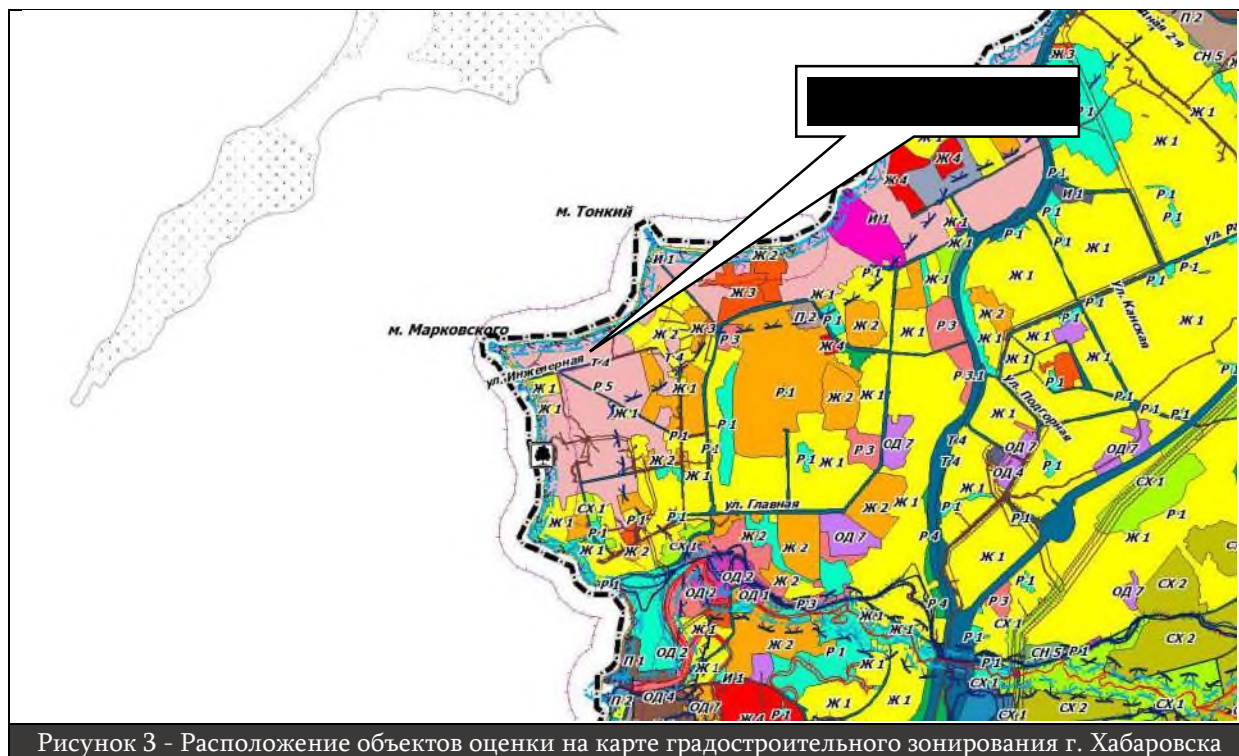


Рисунок 3 - Расположение объектов оценки на карте градостроительного зонирования г. Хабаровска

Объекты расположены в зоне Р-5 «Зона объектов санаторно-курортного
назначения»

Таблица 1 – Краткое описание объекта оценки

Показатель	Информация	Источник
Наименование объекта оценки:	Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м ² , расположенного по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	-
Адрес объекта:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	1,7
Кадастровый номер:	25:28:050025:81	1,7
Общая площадь, м ² :	22 882	1,7
Имущественные права на объект оценки на дату оценки:	Общая долевая собственность: ООО «Экспресс», ИНН 2724199264, доля в праве 87/100 Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727, доля в праве 13/100.	-
Категория земель:	Земли населенных пунктов	1,7
Виды разрешенного использования:	Для дальнейшей эксплуатации сооружения - комплекса с/п "Экспресс" Владивостокской дистанции гражданских сооружений	1,7
Кадастровая стоимость, руб./удельный показатель кадастровой стоимости, руб./м ² :	15 700 899,1	1,7
Балансовая стоимость:	Не предоставлена	-
Ограничения/обременения прав на дату оценки:	По состоянию на дату оценки и на дату составления отчета, информация о наличии / отсутствии обременений отсутствует.	1
Ограничения/обременения прав на дату составления отчета:	По состоянию на дату оценки и на дату составления отчета, информация о наличии / отсутствии обременений отсутствует.	1,7
Физические характеристики:	Земельный участок неправильной формы, рельеф ровный, проведены инженерные коммуникации.	7
Наличие улучшений на земельном участке:	Земельный участок застроен. Имеется ограждение.	7

Таблица 2 – Краткое описание объекта оценки

Показатель	Информация	Источник
Наименование объекта оценки	Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	-
Адрес объекта	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	2
Общая площадь, м ²	5 926,9 м ²	2
Назначение:	Нежилое	2
Этаж	0 - 7	2
Год ввода в эксплуатацию	1985	2
Группа капитальности	I	2
Балансовая стоимость, (остаточная) руб.	Данные не предоставлены	-
Имущественные права	Собственность: ООО «Экспресс», ИНН 2724199264	2
Существующие ограничения/обременения прав на дату составления отчета	Данные отсутствуют	2
Конструктивные решения	Наружные стены и перегородки – кирпич. Перекрытия – ж/б плиты. Отделка помещений – обои, декоративная штукатурка, окраска. Электричество – скрытая проводка, водоснабжение – стальные трубы, канализация – чугунные трубы, горячее водоснабжение – стальные трубы. Имеются лифты – 2 пассажирский лифта GRPN 20, один Грузовой подъемник ПГ-МШ-100-4 в количестве 3 шт.	2
Текущее использование	Здание используется как нежилое. Функциональные помещения расположены на различных этажах. Общее состояние- хорошее. Выполнен ремонт, отделка из премиальных материалов. Учитывая частичное отсутствие отделки – дверей, потолков в некоторых помещениях ввиду проведения ремонта, общее состояние классифицируются как стандарт.	

Таблица 3 – Краткое описание объекта оценки

Показатель	Информация	Источник
Наименование объекта оценки	Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	-
Адрес объекта	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	3
Общая площадь, м ²	1 487,8 м ²	3
Назначение:	Нежилое	3
Этаж	0-3	3
Год ввода в эксплуатацию	2017	3
Группа капитальности	I	3
Балансовая стоимость, (остаточная) руб.	Данные не предоставлены	3
Имущественные права	Собственность: ООО «Экспресс», ИНН 2724199264	3
Существующие ограничения/обременения прав на дату составления отчета	Данные отсутствуют	3
Конструктивные решения	Наружные стены и перегородки – кирпич. Перекрытия – ж/б плиты. Отделка помещений – обои, декоративная штукатурка, окраска.	
Текущее использование	Здание используется как нежилое и находится в стадии ремонта. Функциональные помещения расположены на различных этажах. Общее состояние - хорошее. Большая часть отделки отсутствует. Выполнена предчистовая отделка	

Таблица 4 – Краткое описание объекта оценки

Показатель	Информация	Источник
Наименование объекта оценки	Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200,00 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	-
Адрес объекта	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	4
Общая площадь, м ²	1 200,00 м ²	4
Назначение:	Нежилое	4
Этаж	0-3	4
Год ввода в эксплуатацию	2017	4
Группа капитальности	I	4
Балансовая стоимость, (остаточная) руб.	Данные не предоставлены	4
Имущественные права	Собственность: ООО «Экспресс», ИНН 2724199264	4
Существующие ограничения/обременения прав на дату составления отчета	Данные отсутствуют	4
Конструктивные решения	Наружные стены и перегородки – кирпич. Перекрытия – ж/б плиты. Отделка помещений – обои, декоративная штукатурка, окраска.	
Текущее использование	Здание используется как нежилое и находится в стадии ремонта. Функциональные помещения расположены на различных этажах. Общее состояние - хорошее. Большая часть отделки отсутствует. Выполнена предчистовая отделка	

Таблица 5 – Краткое описание объекта

Показатель	Информация	Источник
Наименование объекта оценки	Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	5
Адрес объекта	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	5
Общая протяженность, м	111	5
Назначение:	Сооружение	5
Год ввода в эксплуатацию	1985	5
Балансовая стоимость, (остаточная) руб.	Данные не предоставлены	5
Имущественные права	Собственность: ООО «Экспресс», ИНН 2724199264	5
Существующие ограничения/обременения прав на дату составления отчета	Данные отсутствуют	5
Текущее использование	Сооружение не используется. Характеристики объекта неизвестны, техническое состояние не определено.	

Таблица 6 – Краткое описание объекта оценки¹

Показатель	Информация
Тип	Подстанции комплектные трансформаторные (КТПН Ру 6) 1000/10/4.
Изготовитель	-
Дата изготовления	Данные отсутствуют
Материал корпуса	Металл
Мощность, кВа	1000
Номинальное напряжение, высшее, кВ	10
Номинальное напряжение, низшее, кВ	0,4
Полная масса, кг	2 500,00
Длина, м	3,5
Ширина, м	2,4
Состояние	По результатам осмотра установлено, что объект находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Видимых дефектов, влияющих на безотказную работу не выявлено. Учитывая тот факт, что гарантийное обслуживание прекращено, состояние объекта определено как «Удовлетворительное». Величина износа 47,5%.

¹ В ряде случаев, некоторые показатели объектов отсутствуют в документации, предоставленной Заказчиком, в связи с чем, Оценщиком приводятся типовые (нормативные) показатели для данного вида объектов.

Таблица 7 – Краткое описание объекта оценки

Показатель	Информация
Тип	Трансформатор масляный типа ТМГ 1000 кВа 10/0,4 кВ
Изготовитель	-
Дата изготовления	Данные отсутствуют
Материал корпуса	Металл
Мощность, кВа	1000
Номинальное напряжение, высшее, кВ	10
Номинальное напряжение, низшее, кВ	0,4
Полная масса, кг	3 240
Длина, м	2,08
Ширина, м	1,1
Состояние	результатам осмотра установлено, что объект находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Видимых дефектов, влияющих на безотказную работу не выявлено. Учитывая тот факт, что гарантийное обслуживание прекращено, состояние объекта определено как «Удовлетворительное». Величина износа 47,5%.

Определение сегмента рынка

Согласно правоустанавливающим документам, первичные объекты (здания) имеют административное (офисное) назначение. По результатам анализа технической документации, а так же результатов осмотра помещений, Оценщиком выявлено, что объемно – планировочные решения зданий соответствуют технической документации и сегменту нежилые помещения коммерческого назначения.

10. Анализ наиболее эффективного использования

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

Физическая возможность – технически реальная возможность возведения зданий и сооружений при действующих условиях.

Юридическая разрешенность – способы использования объекта, которые разрешены с законодательной точки зрения.

Финансовая целесообразность – порядок использования объекта, который способен обеспечить чистый доход собственнику объекта недвижимости.

Максимальная продуктивность – разумная вероятность использования объекта с целью принесения наибольшей прибыли.

Учитывая, что объекты аренды представляют собой функциональные помещения офисного назначения, расположенные в административных зданиях, изменение назначения, а также проведение значительных перепланировок или реконструкции невозможно, в рамках настоящего отчета, оценка производится исходя из существующего использования, без рассмотрения иных вариантов. Следовательно, в рамках анализа наиболее эффективного использования проводится проверка только на законодательную допустимость.

Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Владивосток» объекты расположены в зоне Р-5 «Зона объектов санаторно-курортного назначения».

По результатам осмотра, в здании проводится ремонт, помещения не используются, следовательно фактически не имеют конкретного назначения, и, как следствие не могут противоречить разрешенному использованию земельного участка.

11. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

11.1. Краткий обзор социально-экономических показателей в Российской Федерации на апрель 2024 года².

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,5%, в январе-апреле 2024 г. - 106,3%.

Индекс промышленного производства в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,9%, в январе-апреле 2024 г. - 105,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-апреле 2024 г. - 100,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,3%, в январе-апреле 2024 г. - 108,7%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в январе-апреле 2024 г. - 107,2%.

Производство напитков. Индекс производства напитков в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,0%, в январе-апреле 2024 г. - 114,2%.

Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в январе-апреле 2024 г. - 96,3%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,1%, в январе-апреле 2024 г. - 106,8%.

Производство одежды. Индекс производства одежды в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в январе-апреле 2024 г. - 104,7%.

² Раздел подготовлен с использованием материалов, размещенных на официальном сайте Министерства экономического развития Российской Федерации. Источник <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2024.pdf>

Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-апреле 2024 г. - 111,5%.

Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,7%, в январе-апреле 2024 г. - 107,1%

Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-апреле 2024 г. - 107,6%.

Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 124,1%, в январе-апреле 2024 г. - 116,9%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в январе-апреле 2024 г. - 95,9%.

Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-апреле 2024 г. - 106,7%

Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях и ветеринарии, в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,0%, в январе-апреле 2024 г. - 106,8%.

Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,0%, в январе-апреле 2024 г. - 105,7%

Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,3%, в январе-апреле 2024 г. - 105,6%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в январе-апреле 2024 г. - 100,0%.

Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 124,5%, в январе-апреле 2024 г. - 132,0%.

Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 144,3%, в январе-апреле 2024 г. - 143,0%.

Производство электрического оборудования. Индекс производства электрического оборудования в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,1%, в январе-апреле 2024 г. - 111,6%.

Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,3%, в январе-апреле 2024 г. - 103,8%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 136,7%, в январе-апреле 2024 г. - 136,0%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 135,1%, в январе-апреле 2024 г. - 130,8%.

Производство мебели. Индекс производства мебели в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,0%, в январе-апреле 2024 г. - 119,2%.

Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в апреле 2024 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 122,2%, в январе-апреле 2024 г. - 113,7%.

Стройки. В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной президиумом (штабом) Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации на 2024 г. (с уточнениями на 1 мая 2024 г.), выделены ассигнования в размере 1 123,3 млрд рублей, из них из федерального бюджета - 1 002,3 млрд рублей, на строительство 857 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 93 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 235 объектов, намеченных к вводу в 2024 г., введено в эксплуатацию на полную мощность 4 объекта.

Жилищное строительство. В апреле 2024 г. возведено 729 многоквартирных домов. Населением построено 34,4 тыс. жилых домов. Всего построено 82,1 тыс. новых квартир. В январе-апреле 2024 г. возведено 3,1 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 179,2 тыс. жилых домов. Всего построено 404,1 тыс. новых квартир. Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными

застройщиками жилых домах составила 25,4 млн кв. метров, или 69,4% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2024 года.

Грузовые перевозки. В январе-апреле 2024 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1 866,0 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 840,6 млрд, автомобильного - 121,8 млрд, морского - 15,8 млрд, внутреннего водного - 6,2 млрд, воздушного - 0,5 млрд, трубопроводного - 881,0 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-апреле 2024 г. составил 150,7 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 38,7 млрд, автомобильного - 30,6 млрд, воздушного - 81,4 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в апреле 2024 г. составил 4 351,3 млрд рублей, или 108,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-апреле 2024 г. - 16 873,2 млрд рублей, или 109,9%.

В апреле 2024 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 1 378,9 млрд рублей, или 106,8% (в сопоставимых ценах) к апрелю предыдущего года, в январе-апреле 2024 г. - на 5 407,1 млрд рублей.

Экспорт России, по данным Банка России, в I квартале 2024 г. составил 101,2 млрд долларов США, или 96,3% к соответствующему периоду предыдущего года, импорт - 66,8 млрд долларов, или 89,5%.

В апреле 2024 г. зарегистрировано 20,4 тыс. организаций (в апреле 2023 г. - 21,4 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 16,3 тыс. (в апреле 2023 г. - 6,1 тыс. организаций).

Общие выводы по развитию экономической ситуации в РФ

Внутренние и внешние факторы не благоприятствуют российской экономики. Многие социально-экономические показатели показывают негативную динамику. Большинство показателей зависят от продления или прекращения введенного режима санкций.

11.2. Краткое описание Хабаровского края и г. Хабаровска.

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

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

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

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

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

Общая протяжённость границ края 3000 км, из них морские около 1500 км. По территории примерно сопоставим с Суринамом и Тунисом.

Приморский край находится в часовой зоне МСК+7. Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +10:00

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

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

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



С 1888 года — административный центр Приморской области, с 1938 года — Приморского края.

С 12 октября 2015 года — свободный порт (портовая зона, пользующаяся особыми режимами таможенного, налогового, инвестиционного и смежного регулирования).

Население — 591 628 чел. (2024 год), двадцать шестой по численности населения город России, и второй в Дальневосточном федеральном округе.

11.3. Итоги социально – экономического развития Приморского края январь-декабрь 2023 года.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в 2023 году по сравнению с 2022 годом составил 102,8%, в декабре 2023 года по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года – 89,9%.

Индекс производства по добыче полезных ископаемых в январе 2024 года по сравнению с январем 2023 года составил 94%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе 2024 года по сравнению с январем 2023 года составил 106,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в январе 2024 года по сравнению с январем 2023 года составил 89,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в январе 2024 года по сравнению с январем 2023 года составил 102,6%.

Объем производства сельскохозяйственной продукции в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, хозяйства населения, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) за 2023 год, по предварительным расчетам, составил 57893,4 млн рублей (33544,5; 15383,5; 8965,4 млн рублей, соответственно). В структуре объема сельскохозяйственного производства на долю сельскохозяйственных организаций пришлось 57,9%, хозяйств населения – 26,6, крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей – 15,5%. Животноводство. По состоянию на 1 февраля 2024 года в хозяйствах всех категорий насчитывалось 44,1 тыс. голов крупного рогатого скота (сокращение на 10,3%), из них 22,4 - коров (на 10,7%); 23 - овец и коз (на 5,1%), 244,2 - свиней (в 1,9р), 2178,2 - птицы (на 11,9%).

Основными производителями мяса в живом весе и яиц являются сельскохозяйственные организации (80,6%; 79,9%, соответственно). Хозяйствами населения произведено 16,9% мяса, 26,1% молока и 13,1% яиц. Доля крестьянских (фермерских) хозяйств и индивидуальных предпринимателей составила 2,5%, 19,9%, 7%, соответственно. Надои молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях в январе 2024 года составили 753 кг против 750 кг в январе 2023 года, яйценоскость курнесушек – 27 яиц против 24. Сельскохозяйственные организации реализовали 5,1 тыс. т скота и птицы в живом весе, 5,2 - молока, 10,7 - зерновых культур, 8,2 - сои, 0,1 - картофеля, 0,3 тыс. т овощей, 16,4 млн штук яиц. Запасы в сельскохозяйственных организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, по

состоянию на 1 февраля 2024 года составили: 234,5 тыс. т зерна (из них 3,8 - пшеницы), 42,3 - сои, 0,1 - картофеля, 1,7 - овощей, по 0,1 тыс. т - мяса и молока, 2,3 млн штук яиц.

Оборот организаций с основным видом деятельности «Лесозаготовки» в январе 2024 года составил 1511,1 млн рублей, что в действующих ценах на 36,6% выше аналогичного периода предыдущего года. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственному виду деятельности на 1475,8 млн рублей, что в действующих ценах к январю 2023 года составило 137%. Индекс производства по виду деятельности «Лесозаготовки» в январе 2024 года по сравнению с январем 2022 года составил 106,9%.

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в январе 2024 года составил 9840,9 млн рублей, что в действующих ценах на 17,7% выше аналогичного периода предыдущего года. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами по хозяйственному виду деятельности на 9397,2 млн рублей, что в действующих ценах выше уровня января 2023 года на 13,9%. Индекс производства по виду деятельности «Рыболовство» в январе 2024 года по сравнению с январем 2023 года составил 104,8%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в январе 2024 года составил 8,5 млрд рублей, увеличился на 20,1% к январю предыдущего года

Жилищное строительство. В январе 2024 года с учетом жилых домов, построенных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства, построено 1877 квартир общей площадью 150,7 тыс. м². Организации-застройщики ввели дома общей площадью 59,3 тыс. м².

В январе 2024 года объем перевозок грузов автомобильным транспортом организаций всех видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства) составил 1064,1 тыс. т, что больше по сравнению с январем 2023 года на 2,5%. Грузооборот увеличился на 9,7%.

В январе 2024 года автобусным транспортом общего пользования (включая малые предприятия (без микро) и индивидуальных предпринимателей) было перевезено 5460,1 тыс. пассажиров, что больше по сравнению с январем 2023 года на 3%. При этом пассажирооборот увеличился на 15,7%.

Оборот розничной торговли в январе 2024 года составил 52,8 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,4% больше, чем в январе 2023 года.

В январе 2024 года оборот розничной торговли на 96,1% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка), доля розничных рынков и ярмарок – 3,9% (в январе 2023, соответственно, 92,6% и 7,4%).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,7%, непродовольственных товаров



– 50,3% (в январе 2023, соответственно, 50,3% и 49,7%). На 1 февраля 2024 года в организациях розничной торговли имелось товарных запасов на 34,8 млрд рублей, что обеспечивает 44 дня торговли.

Оборот общественного питания в январе 2024 года составил 2,7 млрд рублей, что выше соответствующего периода предыдущего года в сопоставимых ценах на 5,9%.

В январе 2024 года населению края оказано платных услуг на 19,2 млрд рублей.

В структуре объема платных услуг населению 58,1% составили жилищнокоммунальные, транспортные и телекоммуникационные услуги.

На долю физических лиц приходилось 11,3% общего объема платных услуг и 39,5% – бытовых, остальные услуги оказаны организациями.

Оборот оптовой торговли в январе 2024 года составил 130,2 млрд рублей.

Индекс потребительских цен в январе 2024 года по отношению к предыдущему месяцу составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары – 101,4%, непродовольственные товары – 100,4% и услуги – 100,3%.

11.4. Характеристика рынка нежилой недвижимости в г. Владивостоке

По целевому назначению нежилая недвижимость может быть разделена на:

- недвижимость коммерческого назначения;
- недвижимость промышленного назначения;
- недвижимость свободного назначения.

В сегмент, активно развивающегося рынка коммерческой недвижимости, входят нежилые объекты: офисы, торговые площади и складские помещения. Несмотря на некоторый спад деловой активности в Хабаровском крае, спрос в этом сегменте по-прежнему стабилен. Причем в большей степени популярна аренда коммерческой недвижимости, нежели ее покупка.

Большинство объектов купли-продажи и аренды коммерческих помещений представлены на территории г. Владивостока.

Дальневосточный рынок недвижимости находится в стадии активной динамики, особенно интенсивное движение по росту цен отметили Владивосток агентства недвижимости и риэлтерские компании.

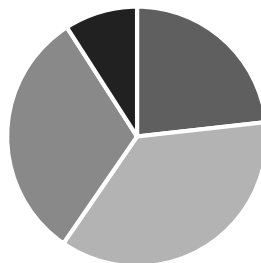
Повышение активности всех участников рынка происходит и в сегменте нежилой недвижимости региона. Основной спрос наблюдается на офисы и торговые площади, т.к. экономика края уверенно стабилизируется, несмотря на ожидаемую всеми инфляцию и повторную кризисную волну. Как показывает анализ тенденций этого сегмента рынка начиная с 2016 года, арендная стоимость на эту категорию объектов колеблется, то в сторону роста, то в сторону снижения. Но даже, несмотря на кажущуюся нестабильность аренды нежилой недвижимости, спрос на нее довольно устойчив, т.к. покупка подобных объектов в современной экономической ситуации страны может оказаться губительной для многих начинающих дельцов.

Наибольшая часть предлагаемой к сдаче и продажи в аренду коммерческой недвижимости в г. Владивосток находится в центральном районе.

Вакантные офисные помещения по городу составили порядка 79 тыс.м² в качестве предложения в аренду и 57 тыс.м² в качестве предложения к продаже.

В структуре предложений по размеру площадей в сегменте аренды офисных помещений преобладают объекты площадей менее 50 м² (48%).

Распределение количества предложений в разрезе площади



■ до 50 ■ 50 - 125 ■ 125 - 500 ■ 500 +

Структура предложения офисной недвижимости в разрезе площади

Таблица 9 – Распределение предложений к продаже торгово-офисной недвижимости

Показатель / Диапазон площади, м ²	до 50	50 - 125	125 - 500	500 +	Всего
Количество предложений	23	36	31	9	99
Доля в общей массе	23%	36%	31%	9%	100%
Диапазон цен предложений	91093 - 340426	67402 - 350061	80000-355556	73832 - 224818	67402-355556
Среднее значение, руб./м ²	157 233,00	191 399,00	130 042,00	118 729,00	

Основные факторы, влияющие на цену офисно-торговой недвижимости:

1. Состав ставки аренды;
2. Наличие торга;
3. Дата предложения/продажи;
4. Тип объекта;
5. Местоположение;
6. Этаж расположения;
7. Наличие отдельного входа;
8. Площадь объекта;
9. Расположение относительно красной линии;
10. Техническое состояние здания и отделки;
11. Иные физические характеристики, в том числе наличие оконных проемов.

Однако ценообразующие факторы для отдельных объектов могут отличаться в связи со спецификой объектов. Данные будут представлены в расчетных таблицах.

12. Определение стоимости объекта оценки

Согласно ФСО основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный. При выборе используемых подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из них, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

12.1. Затратный подход

Согласно ФСО Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Итоговая стоимость, определенная в рамках затратного подхода, определяется как сумма стоимости воспроизводства (замещения), за вычетом совокупного износа и стоимости земельного участка:

$$C_{рын} = C_{ул} - I_{св} + C_{зз} \quad [1]$$

Объекты оценки представляют собой функциональные помещения – в том числе встроено-пристроенные, здания, земельный участок.

Для объектов оценки – помещений и земельного участка ни один из методов затратного подхода не применим. В рамках настоящей оценки затратным подходом определяется стоимость внутриплощадочной теплосети.

У Заказчика отсутствует какая-либо техническая информация об объекте оценки, следовательно определить характеристики теплосети не представляется возможным. Следовательно единственно возможным способом определения стоимости является метод индексации балансовой стоимости. Стоимость на дату постановки на баланс в данном случае является стоимостью приобретения. Согласно информации Заказчика, амортизация оборудования не производилась в связи с неиспользованием объекта оценки. Таким образом. Проведя индексацию можно рассчитать рыночную стоимость объекта.

Дата постановки на баланс совпадает с датой приобретения объекта – июль 2015 года. Объект построен в 1985 году, следовательно на дату приобретения хронологический возраст составлял 30 лет, что соответствует минимальному сроку службы теплосетей. Учитывая тот факт что сеть не используется с даты приобретения, накопления износа является минимальным. Так же с учетом того, что объект приобретался не новым, и имел накопленный износ близкий к предельному значению



(фактический срок эксплуатации совпал с нормативным сроком эксплуатации) на дату оценки износ объекта оценки принимается максимальным).

Для определения индекса использовались данные справочника Statrielt. Индекс перехода применен для I квартала 2024 года как последняя доступная информация на дату составления отчета.

Таблица 10 – Расчет индекса

Период	Индекс
01.01.2024	1,05
01.07.2023	1,02
01.01.2023	1,01
01.07.2022	1,02
01.01.2022	1,01
01.07.2021	1
01.01.2021	1
01.07.2020	0,97
01.01.2020	1
01.07.2019	0,99
01.01.2019	1,01
01.07.2018	1
01.01.2018	0,98
01.07.2017	1,03
01.01.2017	0,99
01.07.2016	0,98
01.01.2016	0,94
01.07.2015	0,99
01.01.2015	1,09
Итоговый индекс	1,07

Таблица 11 – Расчет стоимости теплосети

Показатель	Значение
Стоимость на дату приобретения, руб.	825451,64
Дата приобретения	17.07.2015
Износ на дату постановки на учет	0,8
Индекс перехода	1,07
Скорректированная стоимость, руб.	883 233

Расчет стоимости трансформаторных подстанций



Обзор, выбор и предварительный анализ источников информации для использования в расчетах.

Учитывая, что у Оценщика имеется номенклатурное наименование объектов, имеется возможность идентифицировать объекты для анализа рынка, и найти рыночную информацию об идентичных (аналогичных) объектах.

Как правило, специализированное оборудование, подобное объектам оценки, продается непосредственно заводами-изготовителями, при этом, указанная цена представляет собой, итоговую рыночную цену предложения с учетом всех составляющих: НДС, прибыли завода изготовителя, и пр. Таким образом, в данном случае это цена объекта аналога в новом состоянии с учетом всех налогов и сборов, что представляет собой стоимость замещения объекта.



Обзор источников информации для определения стоимости оборудования

Согласно анализу, проведенному Оценщиком, большинство заводов-изготовителей не размещают информацию в общем доступе, а работают в формате «цена по запросу».

Оценщику удалось найти доступную информацию о цене оборудования, предлагаемого к продаже в следующих источниках:

- Производственно-коммерческая группа «РусТранс» (<http://trans-ktp.ru/>).
Оборудование, производимое и поставляемое предприятиями группы компаний РусТранс, используется в энергосистемах, на электростанциях, в системах электропитания промышленных объектов и электроустановок, в различных отраслях промышленности, на транспорте, в сельском хозяйстве; поставляется большому числу потребителей в России и СНГ.
- Завод «RU-TRANSFORMATOR» (<http://ru-transformator.ru/>).
Российский завод электрооборудования, работающий с 1997 г.
- Портал объявлений Tiu.ru (<https://habarovsk.tiu.ru/>)



Портал объявлений от частных лиц и производителей.



Определение критериев отбора и проведение расчетов

Учитывая тот факт, что оцениваемое оборудование является серийным, имея номенклатурное наименование, можно подобрать идентичные объекты аналоги.



Таблица 12 – Объекты аналоги

№	Наименование	Цена предложения, руб./шт. (руб./м)	Состояние объекта	Местоположение	Источник
1	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	198850	Новый	г. Екатеринбург	https://transformator-energum.ru/ktpn-optima/ktpn-6-0-4-1522.html
2	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	409800	Новый	г. Екатеринбург	https://transformator-energum.ru/tmg-1000-161

Учитывая, что в данном случае указаны цены предложения новых объектов от производителя, в то время как собственник объектов освобожден от уплаты НДС, необходимо скорректировать цену на наличие НДС. Расчет представлен в Таблице 4.



Таблица 13 – Расчет стоимости объектов.

№	Наименование	Цена предложения, руб./шт. (руб./м)	Состояние объекта	Условия продажи	Корректировка на наличие НДС	Скорректированная цена, руб./шт (руб./м)
1	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	198 850,00	Новый	Прямая продажа с НДС (20%)	0,83	165 045,50
2	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	409 800,00	Новый	Прямая продажа с НДС (20%)	0,83	340 134,00

Учитывая тот факт, что объекты оценки расположены в Амурской области, в то время как объекты приобретаются в других городах, необходимо рассчитать стоимость доставки.

Расчет стоимости доставки производится на основании информации, размещенной в общем доступе (калькулятор доставки).

Большинство транспортных компаний, как и заводы изготовители, работают в режиме «цена по запросу». Оценщику удалось найти один источник информации с указанием цены доставки по заданным параметрам:

- Транспортная компания ПЭК (<https://pecom.ru/about/>).

Компания «ПЭК» создана в 2001 году и сейчас является признанным национальным экспертом в области транспортно-экспедиционных услуг. Филиальная сеть компании насчитывает до 200 отделений и охватывает более 100 000 населенных пунктов в России, обеспечивая грузосообщение с Казахстаном, Европейским союзом и Китайской Народной Республикой.

На сайте компании имеется калькулятор расчета по основным показателям. Имея параметрические характеристики, можно рассчитать стоимость доставки каждого оборудования.

Расчет стоимости доставки приведен в Таблице 5.



Таблица 14 – Расчет стоимости транспортных расходов (доставки)³

№	Наименование	Габариты, д. (м)	Габариты, ш. (м)	Габариты, в. (м)	Масса (кг)	Доставка
1	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	3,50	2,4000	2,4	2 500,00	361 634,00
2	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	2,08	1,1000	1,67	3 240,00	255 150,00

Учитывая тот факт, что транспортные расходы в оплачивал бы потенциальный покупатель, в рамках аналогичной сделки, по приобретению аналогичного оборудования, потенциальный покупатель являлся бы налоговым агентом по уплате НДС, таким образом стоимость доставки не корректируется на наличие НДС.

Таким образом, имеются все данные для расчета стоимости замещения объектов оценки.

³ В ряде случаев, в технической документации, предоставленной Заказчиком отсутствуют типовые размеры, один или несколько параметрических показателей. В случае отсутствия информации, Оценщиком получена информация из внешних источников – сайтов производителей, каталогов типовой продукции. В ряде случаев, некоторая информация полностью отсутствует в открытом доступе. В таком случае Оценщиком принимается максимально допустимый показатель, предусмотренный транспортной компанией.



Таблица 15 – Расчет стоимости замещения объектов оценки

№	Наименование	Цена предложения, руб./шт. (руб./м)	Стоимость доставки (руб./ед)	Стоимость объекта из расчета на 1 ед с учетом доставки
1	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	165 045,50	361 634,00	526 679,50
2	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	340 134,00	255 150,00	595 284,00

Износ и устаревания объекта оценки

В зависимости от причин, вызвавших износ машины, различают три его вида:

- **физический износ** — потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности машины (объекта оценки), обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения;
- **функциональное устаревание** — потеря стоимости машиной (объектом оценки) в результате применения новых технологий и материалов при производстве аналогичного оборудования;
- **внешний экономический износ** — потеря стоимости машиной (объектом оценки), обусловленная влиянием внешних по отношению к ней факторов.

При использовании затратного подхода процесс определения стоимости объекта оценки (С) сводится к определению полной стоимости воспроизводства (восстановительной стоимости/стоимости замещения) с последующим учетом обесценения вследствие действия всех трех видов износа:

$$C = BC(1 - k_{\text{физ}})(1 - k_{\text{фун}})(1 - k_{\text{вн}}), \text{ где}$$

$k_{\text{физ}}$, $k_{\text{фун}}$, $k_{\text{вн}}$ — коэффициенты физического, функционального и внешнего экономического износа машины соответственно.

Величина физического износа определяется экспертным методом. Учитывая, что в ходе осмотра не выявлено дефектов, влияющих на работоспособность устройства, а также что объекты находятся на постгарантийном обслуживании, величина износа, в соответствии со шкалой принимается как среднее значение для очень хорошего состояния - 10%.

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Диапазон коэффициентов износа, %
Новое	Новое, практически не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Новое или полностью отремонтированное (реконструированное) оборудование, бывшее в эксплуатации. В отличном состоянии	5-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, находящееся в хорошем состоянии. Имеющиеся дефекты и неисправности носят незначительный характер	15-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации, находящееся в удовлетворительном состоянии, пригодное для эксплуатации, но требующее текущего ремонта или замены неосновных узлов, элементов	35-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее капитального ремонта или замены основных узлов, элементов	60-80
Неудовлетворительное	Оборудование, подлежащей полной реконструкции для продолжения эксплуатации	80 - 97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости материалов	97,5 - 100

Источник информации: <http://www.valnet.ru/m7-124.phtml>, исходный источник таблицы "Московский оценщик", №5, 2002 г.

Учитывая так же, что оборудование приобреталось в одно время, а также характер использования, указанная величина износа применяется ко всем объектам оценки (движимое имущество).

На сегодняшний момент, аналогичное оборудование выпускается без внедрения существенно новых разработок, что свидетельствует об отсутствии функционального устаревания.

В данном случае, величина экономического износа может быть выражена в величине поправки на выход на вторичный рынок. Это связано с тем, что объекты, покупаемые на вторичном рынке не имеют гарантийного обслуживания, соответственно в ходе использования имеют некоторые ограничения в использовании.

Границы расширенного интервала для скидки « при переходе на вторичный рынок» в %

Таблица 2.1.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	150	5,47	4,49	5,5	14,5
Спецтехника узкого применения	141	7,90	5,09	7,9	18,1
Железнодорожный и водный транспорт	118	8,77	5,06	7,9	18,1
Серийное оборудование широкого профиля	137	6,50	4,79	7,2	16,8

Справочник Оценщика машин и оборудования

Таким образом, величина удешевления объектов при выходе на вторичный рынок составляет 12%. Именно эту величину следует использовать как величину внешнего (экономического) износа.

На основании вышесказанного, можно произвести расчет совокупного износа объектов оценки по формуле:

$$I_{\text{сов}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}});$$

$$I_{\text{физ}} = 1 - (1 - 0,475) \times (1 - 0,0) \times (1 - 0,12) = 0,208 \text{ или } 20,8\%.$$

Имея все данные для расчёта, можно рассчитать рыночную стоимость оборудования с учетом совокупного износа.



Таблица 16 – Расчет скорректированной стоимости объектов оценки

№	Наименование	Цена предложения, руб./шт. (руб./м)	Стоимость доставки (руб./ед)	Стоимость объекта из расчета на 1 ед с учетом доставки	Величина совокупного износа, %	Количество	Итоговая стоимость, руб.
1	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	165 045,50	361 634,00	526 679,50	0,4750	1	553 013,48
2	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	340 134,00	255 150,00	595 284,00	0,4750	1	625 048,20

12.2. Сравнительный подход

Совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на сравнении оцениваемого объекта - с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Сравнительный подход исходит из указанного выше принципа замещения, а получаемая с его помощью стоимость часто называется стоимостью замещения.

Сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках. Рассматриваются сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы за последнее время или предлагаются к продаже, сравниваются с оцениваемым объектом. Затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.



Обзор и выбор методов в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода при оценке стоимости могут применяться следующие методы:

- Метод прямого сравнения – заключается в определении стоимости объекта на основе анализа рыночной информации о продаже или предложении аналогичных (сопоставимых) объектов. Имеющиеся же различия между сравниваемыми объектами устраняются путем проведения соответствующих корректировок их характеристик;

Данный метод является наиболее распространённым ввиду простоты и прозрачности расчетов.

Рынок сдачи нежилых помещений в сегменте офисно-торговой недвижимости г. Владивостока, развит, количества предложений достаточно для подбора минимально необходимого количества аналогов для расчёта, в связи с чем метод сравнения может быть использован в расчетах.

- Метод статистического моделирования стоимости – базируется на регрессионном анализе, путем моделирования стоимости объекта на основе зависимости цены от ценообразующих факторов объектов аналогов, по которым имеется информация о цене сделки (предложения).

Данный метод сводит к минимуму субъективный фактор, что является достоинством метода, однако предполагает наличие объемного массива данных

(объектов аналогов) ввиду высокой чувствительности математической модели. В противном случае модель будет неустойчивой, что приведет к усреднению результатов.

Ввиду того, что удельная стоимость может быть скорректирована на различие ценообразующих факторов, а также, что у большинства факторов нет четкой зависимости, которую можно описать математической моделью (то есть существует только два варианта – наличие или отсутствие конкретного различия в какой-либо характеристике), целесообразность построения зависимости и математической модели отсутствует в принципе.



Обзор и выбор источников информации для использования в расчетах.

Ввиду того, что Оценщиком, в рамках сравнительного подхода выбран метод прямого сравнения, что предполагает подбор объектов аналогов максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки, источники информации должны содержать полную информацию по ценообразующим факторам, либо Оценщику должны быть доступны иные источники, которые содержат данную информацию.

Таким образом, если в источнике отсутствует какая-либо информация, которая может повлиять на итоговый результат расчета, или такая информация не может быть получена извне, то информация из источника не может приниматься к расчету.

В г. Владивостоке, имеется несколько источников информации о цене сделок (предложений к аренде) нежилой недвижимости офисно-торгового назначения:

- Порталы бесплатных объявления от частных лиц и организаций Авито, Фарпост. (<https://www.avito.ru/> / <https://www.farpost.ru/www.domofond.ru>). Данные источники содержат информацию об актуальных предложениях к продаже и аренде нежилой недвижимости. В большинстве объявлениях имеются фотографии объектов, что позволяют наиболее точно идентифицировать объекты аналоги.

Информация из источников может использоваться в расчетах.

Таким образом, в ходе предварительного анализа, Оценщиком были выявлены источники информации, которые могут быть использованы для поиска информации. Сайты Авито / Фарпост очень схожи по своим характеристикам и часто дублируют друг друга.

► Определение стоимости земельного участка

■ Наличие торга.

Объекты аналоги представлены на открытом рынке посредством предложения, то есть, стоимость предложения необходимо скорректировать на уторговывание.

Согласно Справочнику Оценщика недвижимости «Земельные участки.» Нижний Новгород, 2024 год, скидка на торг для земельных участков под Коммерческие объекты составляет 7%.

Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 ФСО-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,93	0,91

Справочнику Оценщика недвижимости «Земельные участки.» 2024

■ Рыночные условия (дата продажи / предложения)

В виду того факта, что дата сделок (предложений) с объектами аналогами имеет незначительное расхождение, а также что в течении квартала динамика цен на земельные участки разнонаправлена, корректировка на рыночные условия составит 1.

■ Местоположение

Месторасположение земельного участка является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов. Корректировка составит 1, ввиду того, что объекты аналоги расположены на окраине г. Владивостока.

■ Вид права

Объекты аналоги предлагаются для приобретения в собственность, как и объект оценки. Корректировка составит 1.

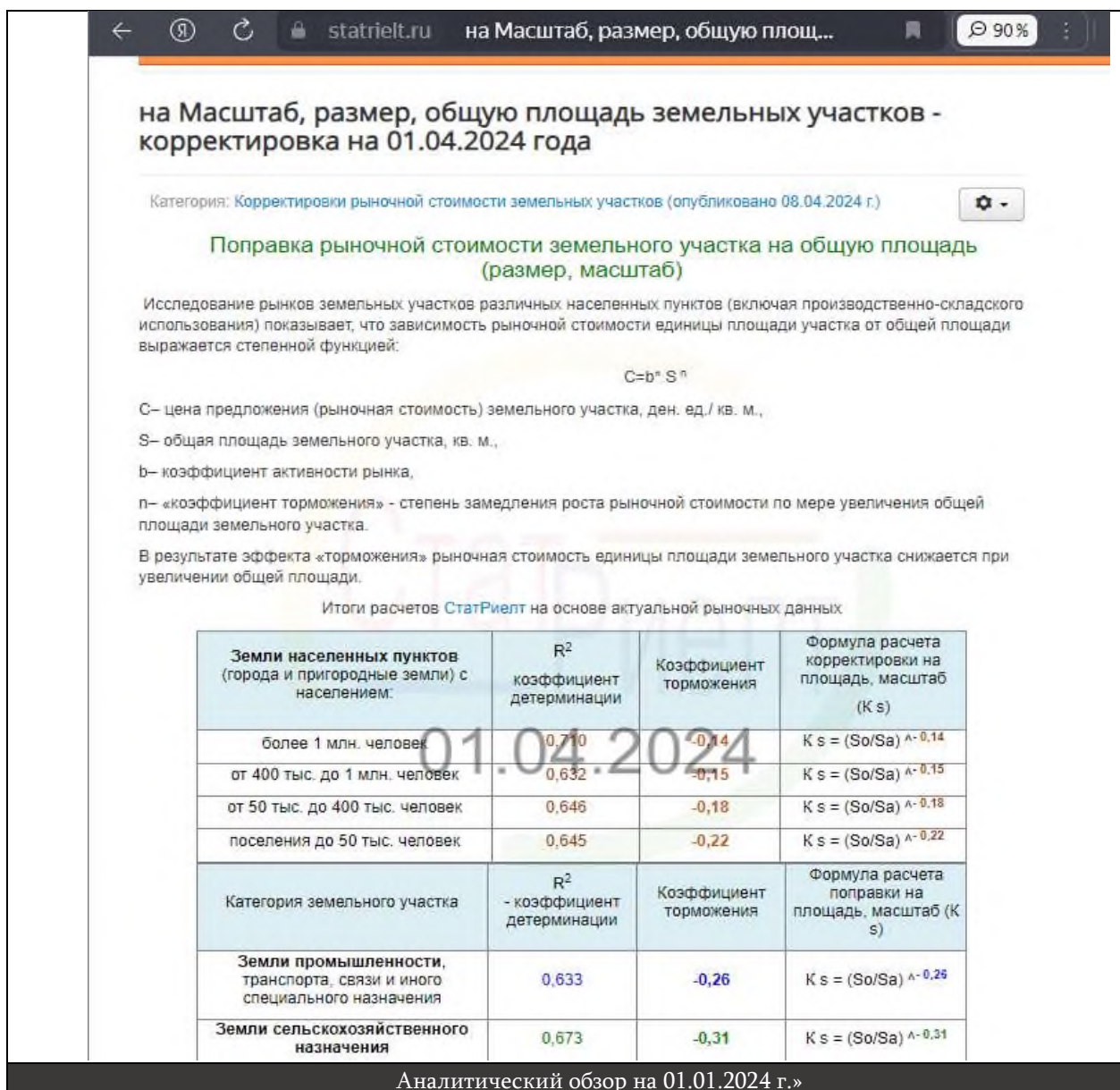
■ Вид разрешённого использования

Ввиду того, что объект оценки, как и объекты аналоги соответствуют вид разрешенного использования: размещение нежилых объектов. Условно-разрешенные

виды использования позволяют использовать объекты аналоги и объект оценки для размещения административных зданий, что соответствует фактическому использованию объекта оценки.

■ Площадь объекта (фактор масштаба)

Данные, полученные с развитых рынков, свидетельствуют о том, что размер земельного участка является существенным фактором, определяющим его рыночную стоимость. В связи с вышеизложенным, необходимо произвести корректировку на масштаб.



← statrielt.ru на Масштаб, размер, общую площ... 90%

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 08.04.2024 г.)

Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

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

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед./ кв. м.,
S – общая площадь земельного участка, кв. м.,
b – коэффициент активности рынка,
p – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,710	-0,14	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,14}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,632	-0,15	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,15}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,646	-0,18	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,18}$
поселения до 50 тыс. человек	0,645	-0,22	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,22}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,633	-0,26	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,26}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,673	-0,31	$K s = (So/Sa)^{\wedge-0,31}$

Аналитический обзор на 01.01.2024 г.»

Расчет корректировки произведен в расчетной таблице.

■ Проверка выборки на однородность

На этом этапе целесообразно проанализировать однородность скорректированных стоимостей объектов аналогов, а также определить надежность или статистическую достоверность выборки. Для этого, будет рассчитан доверительный интервал значений, который будет отражать адекватность значений.

При построении доверительного интервала будет использоваться t-распределение (распределение Стьюдента).

Распределение Стьюдента используется в статистике для точечного оценивания, построения доверительных интервалов и тестирования гипотез, касающихся неизвестного среднего статистической выборки из нормального распределения.

Распределение Стьюдента похоже на стандартное нормальное распределение, поскольку имеет колоколообразную форму, симметрично относительно среднего, кривая не соприкасается с осью X. Отличается от стандартного нормального распределения тем, что дисперсия t-распределения больше 1, распределение представляет собой семейство кривых, различающихся числом степеней свободы. С увеличением объема выборки распределение приближается к нормальному.

Определение однородности выборки имеет следующую экономическую интерпретацию: полученный диапазон стоимости 1 м² площади (доверительный интервал) покрывает реальную рыночную стоимость объекта оценки с определенной вероятностью (уровнем значимости).

Тот или иной вывод с некоторой вероятностью может оказаться ошибочным, и обычно вероятность ошибки меньше, чем больше выборка. В данном случае выборка относительно невелика, в связи с чем вероятность ошибки может быть значительной.

Уровень значимости (α) (уровень достоверности, уровень надежности, доверительный уровень, вероятностный порог) — это пороговая (критическая) вероятность ошибки, заключающейся в отклонении (не принятии) нулевой гипотезы, когда она верна. Другими словами, это допустимая (с точки зрения исследователя) вероятность совершения статистической ошибки.

Вопрос о приемлемом значении α , не имеет однозначного ответа. При увеличении значения α вероятность ошибки уменьшается.

Значение α устанавливается исходя из «научных конвенций» - соглашений, принятых в научном сообществе на основе практического опыта в различных областях исследования. Традиционная интерпретация различных уровней значимости исходит из $\alpha = 0,05$ (5%).

Учитывая различия скорректированных стоимостей, уровень значимости принят на уровне 10%.

Формула для определения доверительного интервала для среднего генеральной совокупности (при объеме выборки $n \leq 30$), имеющей нормальный закон распределения имеет следующий вид⁴:

$$\bar{x} - E < \mu < \bar{x} + E, \text{ где:} \quad [1]$$

\bar{x} – среднее значение выборки;

E – точность интервальной оценки;

В свою очередь, точность интервальной оценки (E) определяется по формуле:

$$\frac{S_0}{\sqrt{n}} \times C_{\gamma}, \text{ где:} \quad [2]$$

S_0 – среднее квадратичное отклонение

N – объем выборки;

C_{γ} – значение t-распределения для заданной вероятности (γ)

Среднее квадратичное отклонение определяется как корень суммы квадратов разностей между величинами и их средней величиной и имеет вид⁵:

$$\sqrt{\frac{\sum(\bar{x}-x)^2}{n-1}} \quad [3]$$

C_{γ} является табличной величиной для заданного значения γ и числа степеней свободы, которое в свою очередь равно объему выборки уменьшенному на единицу (2,3534).

Для упрощения расчетов, определение всех значений при расчете доверительного интервала произведены в программном комплексе Microsoft Excel, формулы приведены по тексту расчета.

■ Расчет итоговой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

После проверки средней ошибки выборки на заключительной стадии для повышения точности расчетов, скорректированные значения стоимости 1 м² по аналогам при определении наиболее вероятного значения для объекта оценки взвешиваются с использованием весового коэффициента достоверности результата, который определяется по формуле:

$$Уд. В. = \frac{1 - \frac{\Delta_{ан}}{\Sigma\Delta}}{N-1} \quad [4]$$

где $\Delta_{ан}$ – суммарное отклонение скорректированной стоимости по аналогу от первоначального значения (берется по абсолютной величине);

$\Sigma\Delta$ – сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения;

⁴ И.И. Елисеева. Общая теория статистики / И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев . – М., 2004. – 654 с.

⁵ При объеме выборки менее 30, количества уменьшается на единицу.



N – количество аналогов сравнения.

В свою очередь, величина отклонения ($\Delta_{ан}$) рассчитывается как сумма абсолютных значений вводимых корректировок.

Использование весового коэффициента достоверности результата позволяет значительно уменьшить влияние ошибки, возникающей при выполнении корректировок, т.к. при таком способе расчета максимальный удельный вес будет у аналога, $\Delta_{ан}$ по которому будет минимальна.



Таблица 17 – Расчет стоимости земельного участка

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
	Наименование (характеристика объекта)	Земельный участок	Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050032:18	Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050026:1798	Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050032:179
	Адрес	г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	г. Владивосток, ул. Десятая, д. 23	г. Владивосток, ул. Александровича, 26	г. Владивосток, ул. Загородная
	Дата актуальности информации	01.07.2024	14.06.2024	14.06.2024	18.06.2024
	Разрешенное использование	Нежилое назначение (коммерческое)	Нежилое назначение (коммерческое)	Нежилое назначение (коммерческое)	Нежилое назначение (коммерческое)
	Тип информации		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
	Права		Собственность	Собственность	Собственность
	Цена предложения (продажи), руб.		36 500 000,00	42000000	20000000
	Площадь объекта, м ²	22 882,00	1 500,00	2464	651
	Цена предложения, руб./м ²		24 333,33	17 045,45	30 721,97
1	Торг		Имеется	Имеется	Имеется
1.1	Корректировка на уторговывание	7%	0,92	0,92	0,92
1.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 386,66	15 681,81	28 264,21
2	Местоположение	г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	г. Владивосток, ул. Десятая, д. 23	г. Владивосток, ул. Александровича, 26	г. Владивосток, ул. Загородная
2.1	Район города	Окраина города	Окраина города	Окраина города	Окраина города
2.3	Корректировка на местоположение		1,00	1	1
2.4	Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 386,66	15 681,81	28 264,21
3	Расположение относительно автомагистрали	На удалении	На удалении	На удалении	На удалении
3.1	Корректировка		1,00	1,00	1,00
3.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 386,66	15 681,81	28 264,21
4	Дата предложения	01.07.2024	14.06.2024		
4.1	Корректировка на дату предложения		1,00	1,00	1,00
4.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 386,66	15 681,81	28 264,21
5	Вид прав на объект	Право собственности	Собственность	Собственность	Собственность
5.1	Корректировка на вид права		1	1	1



№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
5.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 386,66	15 681,81	28 264,21
6	Вид разрешенного использования	P-2	P-3	T-4	P-3
6.1	Корректировка на вид разрешенного использования		1,00	1,00	1,00
6.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		22 386,66	15 681,81	28 264,21
7	Площадь объекта, м ²	22 882,00	1 500,00	2 464,00	651,00
7.1	Корректировка на площадь		0,66	0,72	0,59
7.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 875,75	11 225,82	16 571,05

Таблица 18 – Проверка выборки на однородность

Параметры	Обозначение	Значение	Расчетная формула
Выборочное стандартное отклонение	S	2 731,53	
Выборочное среднее	\bar{X}	14 224,21	
Объем выборки	n	3,00	
Доверительный уровень	(1 - α)	95%	
Альфа	α	5%	
Доверительный интервал	E	6 785,50	=DOVERIT.СТЪЮДЕНТ(5%; 2731,53; 3;)
Нижняя граница доверительного интервала	$\bar{X} - E$	7 438,71	14224,21 - 6785,5
Верхняя граница доверительного интервала	$\bar{X} + E$	21 009,71	14224,21 + 6785,5



Таблица 19 – Проверка выборки на однородность

№	Показатель	Значение	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	2	3	4	5	6
1	Стоимость предложения, руб./м ²		24 333,33	17 045,45	30 721,97
2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		14 875,75	11 225,82	16 571,05
	Расчет отклонения		1 - 14875,75 / 24333,33	1 - 11225,82 / 17045,45	1 - 16571,05 / 30721,97
3	Отклонение, %	119,07%	38,87%	34,14%	46,06%
4	Расчет удельного веса		(100% - 38,87% / 119,07%) / (3-1)	(100% - 34,14% / 119,07%) / (3-1)	(100% - 46,06% / 119,07%) / (3-1)
5	Удельный вес, %	100,00%	33,678%	35,664%	30,658%
6	Удельный вес, руб.		5 009,86	4 003,58	5 080,35
7	Стоимость руб./м ²	14 093,79			
8	Площадь объекта оценки, м ²	22 882,00			
9	Стоимость объекта оценки, руб.	322 494 102,78			

Учитывая тот факт, что объектом оценки является доля в праве на земельный участок, необходимо произвести расчет доли. С учетом масштаба (площади) земельного участка – 22 882,0 м², и размер доли – 87/100, выдел оставшейся доли (13/100) может быть осуществлен без нарушений прав второго собственника. При выделе в натуре оставшейся доли площадь составит 2 974 м² что не противоречит минимальными размерам участка в градостроительной зоне, и не приводит к превышению максимальной плотности застройки на участке принадлежащему ООО «Экспресс». Таким образом. При расчете доли в праве понижающий коэффициент не применяется, стоимость рассчитывается пропорционально размеру доли:

$$322\,494\,102,78 \times 0,87 = 280\,569\,869,42 \text{ руб.}$$



Определение стоимости функциональных помещений



Определение критериев отбора информации

Как указано в разделе анализа рынка, рынок нежилых помещений коммерческого назначения в Хабаровском крае представлен различными объектами. Учитывая этот факт, Оценщик принял решение определить критерии отбора информации в целях возможного снижения количества различий по ценообразующим факторам, что приведет к уменьшению расчетов.

Критерии отбора информации:

- Рассматриваются помещения, имеющие аналогичное функциональное назначение с объектом оценки – офисные⁶ помещения (помещения свободного назначения, в том случае если фотографии объектов позволяют сделать вывод о коммерческом назначении объекта).
- Приоритетно рассматриваются помещения, расположенные в черте города в районе с. Трудовое и его окрестностях, помещения расположенные в центральной части города не рассматриваются.

Сводная информация об объектах аналогах для расчета приведена в таблицах ниже.

⁶ Согласно справочнику Оценщика недвижимости, офисная и торговая недвижимости объединена в один сегмент: офисно – торговая недвижимость, таким образом Оценщиком принимается отсутствие существенных различий в ценах офисной недвижимости и торговых объектов.



Проведение расчетов на основании собранной информации.

Расчёт стоимости объекта оценки, в рамках выбранного метода – метода прямого сравнения основывается на прямом сравнении объекта-аналога с объектом оценки, и, в случае различий по ценообразующим факторам, внесении корректировок. Учитывая, что порядок внесения корректировок может быть как абсолютным (руб.) так и относительным (%), в качестве единицы сравнения принимается 1 м², при этом, сначала вносятся абсолютные, а затем относительные корректировки.

Как указано в разделе 11.4 – Анализ рынка недвижимости основными ценообразующими факторами для функциональных помещений офисно - торгового назначения являются:

Корректировка составит 1.

■ Уторговывание

Ввиду того, что объекты – аналоги представлены на открытом рынке в виде предложений, необходимо скорректировать цену, указанную в предложении, на уторговывание. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Таблица 267, скидка на торг для объектов свободного назначения на активном рынке составляет 9,4 %.

← Я ↻ 🛡️ statrielt.ru Скидки на торг, уторгование п... 80% 44

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта [Statrielt](#), проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,89	0,97	0,94	0,95	0,94	0,92

Примечание:

- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
 - нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,
 - верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади,
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.
По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):
 - **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
 - **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Справочник оценщика недвижимости – 2024, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

■ Рыночные условия (дата продажи / предложения)

Учитывая тот факт, что цены предложений объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки проведение корректировки не требуется.

■ Местоположение

Объекты расположены в районе с. Трудовое. Корректировка составит 1.

■ Расположение относительно красной линии

Объект оценки не имеет выхода на красную линию. Ввиду чего, корректировка для объектов расположенных на красной линии составит 0,83.

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)

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

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

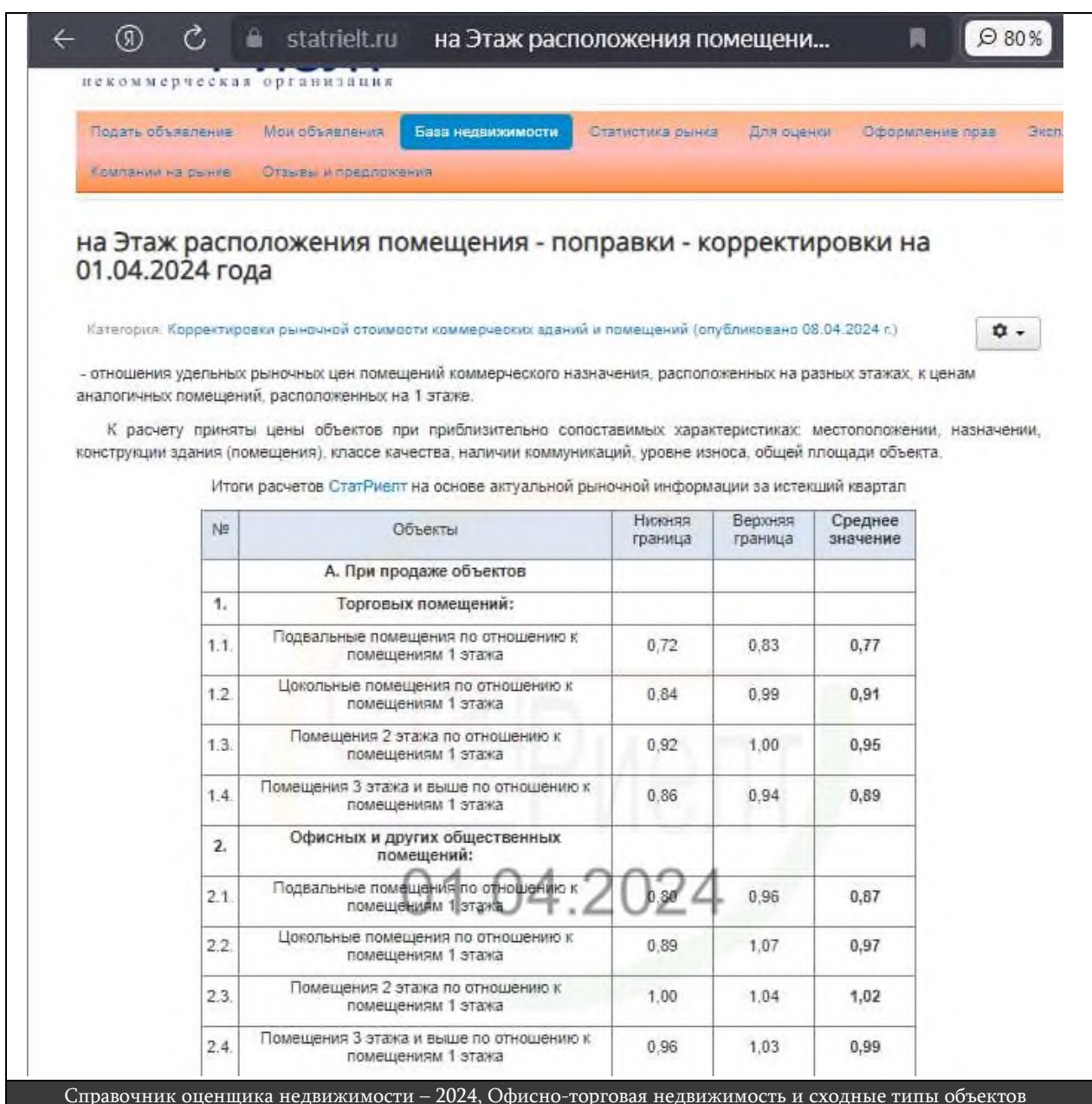
Итоги расчетов **СтатРиелт** на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,89	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	1,00	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,89	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,90	0,87
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96

■ Этаж расположения

Как показывает практика, объекты, расположенные на первых этажах дороже объектов, расположенных в цокольных и подвальных этажах, а также выше первого этажа.

Объект оценки расположен в подвале. Объекты аналоги так же расположены на различных этажах зданий. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Таблица 149, соотношения арендных ставок аналогичных объектов, расположенных на различных этажах, имеют следующие значения:



некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксп.

Компании на рынке Отзывы и предложения

на Этаж расположения помещения - поправки - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2024 г.)

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

К расчету приняты цены объектов при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, конструкции здания (помещения), классе качества, наличии коммуникаций, уровне износа, общей площади объекта.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. При продаже объектов				
1. Торговых помещений:				
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,72	0,83	0,77
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,99	0,91
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,92	1,00	0,96
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,86	0,94	0,89
2. Офисных и других общественных помещений:				
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,80	0,96	0,87
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,07	0,97
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,04	1,02
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,03	0,99

Справочник оценщика недвижимости – 2024, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов



■ Отдельный вход

Для торговой недвижимости отдельный вход является одним из наиболее важных ценообразующих факторов. Объекты, имеющие отдельный вход, стоят дороже объектов без отдельного входа.

Объекты аренды не имеют отдельного входа, в то время как некоторые объекты аналоги имеют отдельный вход, следовательно, необходимо проведение корректировки. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, соотношение удельной арендной ставки объекта с отдельным входом к арендной ставке аналогичного объекта без отдельного входа составляет 0,87.

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

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

Справочник оценщика недвижимости – 2024, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

■ Площадь объекта (фактор масштаба)

Для недвижимости характерно уменьшение цены с увеличением площади объекта, чем большей площади объект, тем ниже удельный показатель стоимости.

Зависимость удельной арендной ставки от общей площади имеет следующий вид:

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные 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.

Справочник оценщика недвижимости – 2024, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

■ Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние может быть проведена в два этапа:

На первом этапе, корректируется общее техническое состояние объекта оценки с технической точки зрения, для первичного объекта аренды (Здания). Экономический смысл данной корректировки в общем состоянии здания, главным образом отражающем состояние общих площадей – коридоры, лестничные клетки, инженерные коммуникации здания. Объекты аренды (Здания) имеют удовлетворительное техническое состояние.

Данная корректировка может отображать как общее состояние здание так и конкретное состояние мест общего пользования (лестничные клетки, коридоры, проходы).

Таблица 230 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

Справочник оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Второй этап корректировки заключается в сопоставлении арендных ставок в соответствии с состоянием отделки непосредственно функциональных помещений. Объекты аренды имеют удовлетворительное состояние, которое в соответствии со справочником можно интерпретировать как «Отделка стандарт.». Часть объектов оценки имеют практически полностью утраченную отделку, им присваивается состояние «без отделки»

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Таблица 230, соотношения арендных ставок аналогичных объектов в различном состоянии имеют вид:

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

Таблица 237. Отношение удельной арендной ставки 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	1.14	1.30	1.58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.88	1.00	1.14	1.38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0.77	0.88	1.00	1.21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0.63	0.73	0.83	1.00

Справочник оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

■ Проверка скорректированной стоимости на однородность

На этом этапе целесообразно проанализировать однородность скорректированных стоимостей объектов аналогов, а также определить надежность или статистическую достоверность выборки. Для этого, будет рассчитан доверительный интервал значений, который будет отражать адекватность значений.

При построении доверительного интервала будет использоваться t-распределение (распределение Стьюдента).

Распределение Стьюдента используется в статистике для точечного оценивания, построения доверительных интервалов и тестирования гипотез, касающихся неизвестного среднего статистической выборки из нормального распределения.

Распределение Стьюдента похоже на стандартное нормальное распределение, поскольку имеет колоколообразную форму, симметрично относительно среднего, кривая не соприкасается с осью X. Отличается от стандартного нормального распределения тем, что дисперсия t-распределения больше 1, распределение представляет собой семейство кривых, различающихся числом степеней свободы. С увеличением объема выборки распределение приближается к нормальному.

Определение однородности выборки имеет следующую экономическую интерпретацию: полученный диапазон стоимости 1 м² площади (доверительный интервал) покрывает реальную рыночную стоимость объекта оценки с определенной вероятностью (уровнем значимости).

Тот или иной вывод с некоторой вероятностью может оказаться ошибочным, и обычно вероятность ошибки меньше, чем больше выборка. В данном случае выборка относительно невелика, в связи с чем вероятность ошибки может быть значительной.

Уровень значимости (α) (уровень достоверности, уровень надежности, доверительный уровень, вероятностный порог) — это пороговая (критическая) вероятность ошибки, заключающейся в отклонении (не принятии) нулевой гипотезы, когда она верна. Другими словами, это допустимая (с точки зрения исследователя) вероятность совершения статистической ошибки.

Вопрос о приемлемом значении α , не имеет однозначного ответа. При увеличении значения α вероятность ошибки уменьшается.

Значение α устанавливается исходя из «научных конвенций» - соглашений, принятых в научном сообществе на основе практического опыта в различных областях исследования. Традиционная интерпретация различных уровней значимости исходит из $\alpha = 0,05$ (5%).

Формула для определения доверительного интервала для среднего генеральной совокупности (при объеме выборки $n < 30$), имеющей нормальный закон распределения имеет следующий вид⁷:

$$\bar{x} - E < \mu < \bar{x} + E, \text{ где:} \quad [1]$$

\bar{x} – среднее значение выборки;

E – точность интервальной оценки;

В свою очередь, точность интервальной оценки (E) определяется по формуле:

$$\frac{S_0}{\sqrt{n}} \times C_{\gamma}, \text{ где:} \quad [2]$$

S_0 – среднее квадратичное отклонение

N – объем выборки;

C_{γ} – значение t-распределения для заданной вероятности (γ)

Среднее квадратичное отклонение определяется как корень суммы квадратов разностей между величинами и их средней величиной и имеет вид⁸:

$$\sqrt{\frac{\sum(\bar{x}-x)^2}{n-1}} \quad [3]$$

⁷ И.И. Елисеева. Общая теория статистики / И.И.Елисеева, М.М.Юзбашев. – М., 2004. – 654 с.

⁸ При объеме выборки менее 30, количество уменьшается на единицу.

S_y является табличной величиной для заданного значения y и числа степеней свободы, которое в свою очередь равно объему выборки уменьшенному на единицу (2,3534).

Для упрощения расчетов, определение всех значений при расчете доверительного интервала произведены в программном комплексе Microsoft Excel, формулы приведены по тексту расчета.

■ Расчет итоговой стоимости

После проверки средней ошибки выборки на заключительной стадии для повышения точности расчетов, скорректированные значения стоимости 1 м² по аналогам при определении наиболее вероятного значения для объекта оценки взвешиваются с использованием весового коэффициента достоверности результата, который определяется по формуле:

$$\text{Уд. в.} = \frac{1 - \frac{\Delta_{\text{ан}}}{\Sigma\Delta}}{N - 1} \quad [4]$$

где $\Delta_{\text{ан}}$ – суммарное отклонение скорректированной стоимости по аналогу от первоначального значения (берется по абсолютной величине);

$\Sigma\Delta$ – сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения;

N – количество аналогов сравнения.

Использование весового коэффициента достоверности результата позволяет значительно уменьшить влияние ошибки, возникающей при выполнении корректировок, т.к. при таком способе расчета максимальный удельный вес будет у аналога, $\Delta_{\text{ан}}$ по которому будет минимальна.



Таблица 19 – Расчет стоимости объекта с кадастровым номером 25:28:050025:1777

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 6
1	2	3	4	5	6	7	9
	Наименование (характеристика объекта)	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение
	Источник информации		https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/nzhiloe-pomeshenie-v-novom-sdennom-zhk-118343815.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/nzhiloe-pomeshenie-v-novom-sdennom-zhk-118340573.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-torgovoe-pomeshenie-po-adresu-ul-lermontova-36-119860004.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-ofis-po-adresu-ul-lermontova-36-119859243.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-torgovoe-pomeshenie-po-adresu-ul-lermontova-36-119859808.html
	Дата актуальности информации		06.06.2024	17.06.2024	30.05.2024	30.05.2024	30.05.2024
	Тип информации		Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)
	Цена предложения (продажи), руб.		6 941 000	4 686 000	7 100 000	20 000 000	14 000 000
	Площадь объекта, м ²		63,1	42,6	64	183	119
	Цена предложения, руб./м ²		110 000,00	110 000,00	110 938	109 349	117 746
	Наличие НДС	без НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС	с НДС
	Корректировка на наличие НДС		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
	Скорректированная стоимость, руб./м ²		91 300,00	91 300,00	92 078,13	90 759,98	97 729,19
1	Функциональное назначение	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
1.1	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		91 300,00	91 300,00	92 078,13	90 759,98	97 729,19
2	Торг		Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)
2.1	Корректировка на уторговывание	9,50%	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
2.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	86 553,44	85 314,38	91 865,44
3	Дата публикации объявления		17 07 23	18 07 23	19 07 23	20 07 23	21 07 23
3.1	Корректировка на дату	1	1	1	1	1	1
3.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	86 553,44	85 314,38	91 865,44
4	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	Приморский край, г. Владивосток, ул. Находкинская	Приморский край, г. Владивосток, ул. Находкинская	с. Трудовое, ул. Лермонтова	с. Трудовое, ул. Лермонтова	с. Трудовое, ул. Лермонтова



№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 6
1	2	3	4	5	6	7	9
4.1	Корректировка на местоположение		1	1	1	1	1
4.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85822	85822	86553,44	85314,38	91865,44
5	Расположение относительно красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
5.1	Корректировка на "красную линию"		1	1	0,78	0,78	0,78
5.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	67 511,68	66 545,22	71 655,04
6	Тип *здание помещение)	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение	Помещение
6.1	Корректировка на доступ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	67 511,68	66 545,22	71 655,04
7	Этаж	1 - 7	1	1	1	1	1
7.1	Корректировка на этаж		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	67 511,68	66 545,22	71 655,04
8	Отдельный вход	есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть
8.1	Корректировка на "Отдельный вход"		1	1	1,15	1,15	1
8.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	77 638,43	76 527,00	71 655,04
9	Площадь объекта, м ²	5 926,00	63,10	42,60	64,00	182,90	118,90
9.1							
9.2	Корректировка на площадь		0,62	0,62	0,62	0,7	0,7
9.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		53 209,64	53 209,64	48 135,83	53 568,90	50 158,53
10	Состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
10.2	Классификация состояния в соответствии со справочником		Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
10.3	Корректировка на физическое состояние		0,8	0,8	1	1	1
11	Скорректированная стоимость, руб./м ²		42 567,71	42 567,71	48 135,83	53 568,90	50 158,53
11.1	Состояние отделки	Отделка стандарт	без отделки	без отделки	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Требует
11.2	Корректировка на состояние		1,19	1,19	1	1	1,1
11.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		50 655,57	50 655,57	48 135,83	53 568,90	55 174,38



На этом этапе целесообразно произвести проверку скорректированных стоимостей объектов-аналогов на однородность. Проверка производится с целью отбора «выбросов», то есть стоимостей, которые по величине значительно отличаются от общей выборки.

Это позволит исключить объекты, стоимости которых не соответствуют рыночной ситуации.

Таблица 20 – Проверка скорректированных стоимостей на однородность

Параметры	Обозначение	Значение	Расчетная формула
Выборочное стандартное отклонение	S	2569,12	=СТАНДОТКЛОН.В(стр. 11.3 пред. табл.)
Выборочное среднее	\bar{X}	56227,93	=СРЗНАЧ(стр. 11.3 пред. табл.)
Объем выборки	n	5	=СЧЁТЗ(стр. 11.3 пред. табл.)
Доверительный уровень	(1 - α)	95%	
Альфа	α	5%	
Доверительный интервал	E	3189,98	=ДОВЕРИТ.СТЪЮДЕНТ(S;df; α)
Нижняя граница доверительного интервала	$\bar{X} - E$	53037,95	$\bar{X} - E$
Верхняя граница доверительного интервала	$\bar{X} + E$	59417,91	$\bar{X} + E$

Таким образом, интервал, который характеризует однородность скорректированных стоимостей составляет от 53037,95 руб./м² до 59417,91 руб./м². Объекты аналоги, стоимости которых не попадают в указанный интервал исключаются из итогового расчета.



Таблица 21 – Расчет итоговой стоимости

№	Показатель	Значение	Аналог 1	Аналог 2		Аналог 6
1	2	3	4	5		9
1	Стоимость предложения, руб./м ²		110 000,00	110 000,00		117 746,01
2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		55 557,73	55 557,73		57 539,00
	Расчет отклонения		1 - 55557,73 / 110000	1 - 55557,73 / 110000		1 - 57539 / 117746,01
3	Отклонение, %	150,11%	49,49%	49,49%		51,13%
4	Расчет удельного веса		(100% - 49,49% / 150,11%) / (2-1)	(100% - 49,49% / 150,11%) / (2-1)		(100% - 51,13% / 150,11%) / (2-1)
5	Удельный вес, %	100,00%	33,515%	33,515%		32,969%
6	Удельный вес, руб.		18 620,17	18 620,17		18 970,03
7	Стоимость руб./м ²	56 210,37				
8	Площадь объекта оценки	5 926,00				
9	Рыночная стоимость руб.	333 102 652,62				

Таблица 22 – Расчет стоимости объекта с кадастровым номером 25:28:050025:2409

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 6
1	2	3	4	5	6	7	9
	Наименование (характеристика объекта)	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение
	Источник информации		https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/n_ezhiloe-pomeshenie-v-novom-sdannom-zhk-118343815.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/n_ezhiloe-pomeshenie-v-novom-sdannom-zhk-118340573.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr_odaetsja-torgovoe-pomeshenie-po-adresu-ul-lermontova-36-119860004.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr_odaetsja-ofis-po-adresu-ul-lermontova-36-119859243.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/pr_odaetsja-torgovoe-pomeshenie-po-adresu-ul-lermontova-36-119859808.html
	Дата актуальности информации		06.06.2024	17.06.2024	30.05.2024	30.05.2024	30.05.2024
	Тип информации		Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)
	Цена предложения (продажи), руб.		6 941 000	4 686 000	7 100 000	20 000 000	14 000 000
	Площадь объекта, м ²		63,1	42,6	64	183	119
	Цена предложения, руб./м ²		110 000,00	110 000,00	110 938	109 349	117 746
	Наличие НДС	без НДС	С НДС	С НДС	С НДС	С НДС	С НДС
	Корректировка на наличие НДС		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
	Скорректированная стоимость, руб./м ²		91 300,00	91 300,00	92 078,13	90 759,98	97 729,19
1	Функциональное назначение	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
1.1	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		91 300,00	91 300,00	92 078,13	90 759,98	97 729,19
2	Торг		Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)
2.1	Корректировка на уторговывание	9,50%	0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
2.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	86 553,44	85 314,38	91 865,44
3	Дата публикации объявления		17 07 23	18 07 23	19 07 23	20 07 23	21 07 23
3.1	Корректировка на дату	1	1	1	1	1	1



№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 6
1	2	3	4	5	6	7	9
3.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	86 553,44	85 314,38	91 865,44
4	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	Приморский край, г. Владивосток, ул. Находкинская	Приморский край, г. Владивосток, ул. Находкинская	с. Трудовое, ул. Лермонтова	с. Трудовое, ул. Лермонтова	с. Трудовое, ул. Лермонтова
4.1	Корректировка на местоположение		1	1	1	1	1
4.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85822	85822	86553,44	85314,38	91865,44
5	Расположение относительно красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
5.1	Корректировка на "красную линию"		1	1	0,78	0,78	0,78
5.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	67 511,68	66 545,22	71 655,04
6	Тип *здание помещение)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)
6.1	Корректировка на доступ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	67 511,68	66 545,22	71 655,04
7	Этаж	1 - 7	1	1	1	1	1
7.1	Корректировка на этаж		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	67 511,68	66 545,22	71 655,04
8	Отдельный вход	есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть
8.1	Корректировка на "Отдельный вход"		1	1	1,15	1,15	1
8.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	77 638,43	76 527,00	71 655,04
9	Площадь объекта, м ²	1200,00	63,10	42,60	64,00	182,90	118,90
9.1			30 - 50	30 - 50	30 - 50	150 - 250	50 - 150
9.2	Корректировка на площадь		0,89	0,89	0,89	0,8	0,75
9.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		76 381,58	76 381,58	69 098,20	61 221,60	53 741,28
10	Состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
10.2	Классификация состояния в соответствии со справочником		Хорошее	Хорошее	Удовлетворительно	Удовлетворительно	Удовлетворительно
10.3	Корректировка на физическое состояние		0,8	0,8	1	1	1



№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 6
1	2	3	4	5	6	7	9
11	Скорректированная стоимость, руб./м ²		61 105,26	61 105,26	69 098,20	61 221,60	53 741,28
11.1	Состояние отделки	Под чистовую отделку	без отделки	без отделки	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Требуется
11.2	Корректировка на состояние		1,07	1,07	0,91	0,91	1
11.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 382,63	65 382,63	62 879,36	55 711,66	53 741,28



На этом этапе целесообразно произвести проверку скорректированных стоимостей объектов-аналогов на однородность. Проверка производится с целью отбора «выбросов», то есть стоимостей, которые по величине значительно отличаются от общей выборки.

Это позволит исключить объекты, стоимости которых не соответствуют рыночной ситуации.

Таблица 23 – Проверка скорректированных стоимостей на однородность

Параметры	Обозначение	Значение	Расчетная формула
Выборочное стандартное отклонение	S	5519,93	=СТАНДОТКЛОН.В(стр. 11.3 пред. табл.)
Выборочное среднее	\bar{X}	60619,51	=СРЗНАЧ(стр. 11.3 пред. табл.)
Объем выборки	n	5	=СЧЁТЗ(стр. 11.3 пред. табл.)
Доверительный уровень	(1 - α)	95%	
Альфа	α	5%	
Доверительный интервал	E	6853,90	=ДОВЕРИТ.СТЪЮДЕНТ(S;df; α)
Нижняя граница доверительного интервала	$\bar{X} - E$	53765,61	$\bar{X} - E$
Верхняя граница доверительного интервала	$\bar{X} + E$	67473,41	$\bar{X} + E$

Таким образом, интервал, который характеризует однородность скорректированных стоимостей составляет от 53765,61 руб./м² до 67437,41 руб./м². Объекты аналоги, стоимости которых не попадают в указанный интервал исключаются из итогового расчета.



Таблица 24 – Расчет итоговой стоимости

№	Показатель	Значение	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 6
1	2	3	4	5	6	7	9
1	Стоимость предложения, руб./м ²		110 000,00	110 000,00	110 937,50	109 349,37	
2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 382,63	65 382,63	62 879,36	55 711,66	
	Расчет отклонения		1 - 65382,63 / 110000	1 - 65382,63 / 110000	1 - 62879,36 / 110937,5	1 - 55711,66 / 109349,37	
3	Отклонение, %	173,49%	40,56%	40,56%	43,32%	49,05%	
4	Расчет удельного веса		(100% - 40,56% / 173,49%) / (4-1)	(100% - 40,56% / 173,49%) / (4-1)	(100% - 43,32% / 173,49%) / (4-1)	(100% - 49,05% / 173,49%) / (4-1)	
5	Удельный вес, %	100,00%	25,540%	25,540%	25,010%	23,909%	
6	Удельный вес, руб.		16 698,72	16 698,72	15 726,13	13 320,10	
7	Стоимость руб./м ²	62 443,67					
8	Площадь объекта оценки	1 200,00					
9	Рыночная стоимость руб.	74 932 404,00					



Таблица 25 – Расчет стоимости объекта с кадастровым номером 25:28:050025:2411

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
	Наименование (характеристика объекта)	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение
	Источник информации		https://www.farpost.ru/vla-divostok/realty/sell_busines_realty/nezhiloe-pomeshenie-v-novom-sdannom-zhk-118343815.html	https://www.farpost.ru/vla-divostok/realty/sell_busines_realty/nezhiloe-pomeshenie-v-novom-sdannom-zhk-118340573.html	https://www.farpost.ru/vla-divostok/realty/sell_busines_realty/prodaetsja-torgovoe-pomeshenie-po-adresu-ul-lermontova-36-119860004.html	https://www.farpost.ru/vla-divostok/realty/sell_busines_realty/prodaetsja-ofis-po-adresu-ul-lermontova-36-119859243.html	https://www.farpost.ru/vla-divostok/realty/sell_busines_realty/prodaetsja-torgovoe-pomeshenie-po-adresu-ul-lermontova-36-119859808.html
	Дата актуальности информации		06.06.2024	17.06.2024	30.05.2024	30.05.2024	30.05.2024
	Тип информации		Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)
	Цена предложения (продажи), руб.		6 941 000	4 686 000	7 100 000	20 000 000	14 000 000
	Площадь объекта, м ²		63,1	42,6	64	183	119
	Цена предложения, руб./м ²		110 000,00	110 000,00	110 938	109 349	117 746
	Наличие НДС	без НДС	С НДС	С НДС	С НДС	С НДС	С НДС
	Корректировка на наличие НДС		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
	Скорректированная стоимость, руб./м ²		91 300,00	91 300,00	92 078,13	90 759,98	97 729,19
1	Функциональное назначение	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
1.1	Корректировка		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		91 300,00	91 300,00	92 078,13	90 759,98	97 729,19
2	Торг		Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)
2.1	Корректировка на уторговывание		0,94	0,94	0,94	0,94	0,94
2.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	86 553,44	85 314,38	91 865,44
3	Дата публикации объявления		17 07 23	18 07 23	19 07 23	20 07 23	21 07 23
3.1	Корректировка на дату	1	1	1	1	1	1
3.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	86 553,44	85 314,38	91 865,44



№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
4	Местоположение	г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	Приморский край, г. Владивосток, ул. Находкинская	Приморский край, г. Владивосток, ул. Находкинская	с. Трудовое, ул. Лермонтова	с. Трудовое, ул. Лермонтова	с. Трудовое, ул. Лермонтова
4.1	Корректировка на местоположение		1	1	1	1	1
4.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85822	85822	86553,44	85314,38	91865,44
5	Расположение относительно красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
5.1	Корректировка на "красную линию"		1	1	0,78	0,78	0,78
5.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	67 511,68	66 545,22	71 655,04
6	Тип *здание помещение)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)	Помещение (пристроенное)
6.1	Корректировка на доступ		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	67 511,68	66 545,22	71 655,04
7	Этаж	1 - 3	1	1	1	1	1
7.1	Корректировка на этаж		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
7.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	67 511,68	66 545,22	71 655,04
8	Отдельный вход	есть	Есть	Есть	Нет	Нет	Есть
8.1	Корректировка на "Отдельный вход"		1	1	1,15	1,15	1
8.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		85 822,00	85 822,00	77 638,43	76 527,00	71 655,04
9	Площадь объекта, м ²	1 487,80	63,10	42,60	64,00	182,90	118,90
	Диапазон площади	1000 - 2000	30 - 50	30 - 50	30 - 50	150 - 250	50 - 150
9.1	Корректировка на площадь		0,89	0,89	0,89	0,8	0,75
9.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		76 381,58	76 381,58	69 098,20	61 221,60	53 741,28
10	Состояние здания	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
10.2	Классификация состояния в соответствии со справочником		Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
10.3	Корректировка на физическое состояние		0,8	0,8	1	1	1
11	Скорректированная стоимость, руб./м ²		61 105,26	61 105,26	69 098,20	61 221,60	53 741,28



№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	2	3	4	5	6	7	8
11.1	Состояние отделки	Под чистовую отделку	без отделки	без отделки	Отделка стандарт	Отделка стандарт	Требуется
11.2	Корректировка на состояние		1,07	1,07	0,91	0,91	1
11.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 382,63	65 382,63	62 879,36	55 711,66	53 741,28

На этом этапе целесообразно произвести проверку скорректированных стоимостей объектов-аналогов на однородность. Проверка производится с целью отбора «выбросов», то есть стоимостей, которые по величине значительно отличаются от общей выборки.

Это позволит исключить объекты, стоимости которых не соответствуют рыночной ситуации.



Таблица 26 – Проверка скорректированных стоимостей на однородность

Параметры	Обозначение	Значение	Расчетная формула
Выборочное стандартное отклонение	S	5519,93	=СТАНДОТКЛОН.В(стр. 11.3 пред. табл.)
Выборочное среднее	\bar{X}	60619,51	=СРЗНАЧ(стр. 11.3 пред. табл.)
Объем выборки	n	5	=СЧЁТЗ(стр. 11.3 пред. табл.)
Доверительный уровень	(1 - α)	95%	
Альфа	α	5%	
Доверительный интервал	E	6853,90	=ДОВЕРИТ.СТЪЮДЕНТ(S;df; α)
Нижняя граница доверительного интервала	$\bar{X} - E$	53765,61	$\bar{X} - E$
Верхняя граница доверительного интервала	$\bar{X} + E$	67473,41	$\bar{X} + E$

Таким образом, интервал, который характеризует однородность скорректированных стоимостей составляет от 53765,61 руб./м² до 67473,41 руб./м². Объекты аналоги, стоимости которых не попадают в указанный интервал исключаются из итогового расчета.



Таблица 27 – Расчет итоговой стоимости

№	Показатель	Значение	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 6
1	2	3	4	5	6	7	9
1	Стоимость предложения, руб./м ²		110 000,00	110 000,00	110 937,50	109 349,37	
2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		65 382,63	65 382,63	62 879,36	55 711,66	
	Расчет отклонения		1 - 65382,63 / 110000	1 - 65382,63 / 110000	1 - 62879,36 / 110937,5	1 - 55711,66 / 109349,37	
3	Отклонение, %	173,49%	40,56%	40,56%	43,32%	49,05%	
4	Расчет удельного веса		(100% - 40,56% / 173,49%) / (4-1)	(100% - 40,56% / 173,49%) / (4-1)	(100% - 43,32% / 173,49%) / (4-1)	(100% - 49,05% / 173,49%) / (4-1)	
5	Удельный вес, %	100,00%	25,540%	25,540%	25,010%	23,909%	
6	Удельный вес, руб.		16 698,72	16 698,72	15 726,13	13 320,10	
7	Стоимость руб./м ²	62 443,67					
8	Площадь объекта оценки	1 487,80					
9	Рыночная стоимость руб. в мес.	92 903 692,23					

12.3. Доходный подход

Согласно ФСО «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Обзор и выбор методов в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода при оценке стоимости недвижимости могут применяться следующие методы:

Метод капитализации чистой прибыли

Метод прямой капитализации – частный случай метода дисконтирования денежных потоков. Применяется, когда объект оценки генерирует чистый операционный доход, величина которого либо относительно постоянна, либо изменяется. Следует отметить, что применительно к оценке недвижимости в п.п. «в» п. 23 ФСО №7 указано, что метод применяется для оценки объектов, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию.

$$C = \frac{ЧОД}{R}, \text{ где:} \quad [2]$$

C – Рыночная стоимость объекта;

ЧОД – Чистый операционный доход

R – Ставка капитализации (ставка доходности).

Учитывая тот факт, что ставка арендной платы является постоянной на протяжении срока аренды или изменяется не значительно, данный метод применим в рамках настоящей оценки.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования денежных потоков – метод расчета стоимости, основанный на приведении (дисконтировании) будущих денежных потоков доходов и расходов, связанных с объектом недвижимости, в том числе от его продажи в конце прогнозного периода, к дате, на которую определяется стоимость.

Дисконтирование денежных потоков – процесс определения стоимости денежных потоков на предыдущий момент (движение влево по оси времени).

Общая формула расчета имеет следующий вид (при возникновении денежных потоков в конце периода):

$$C = \sum_{j=1}^n \frac{CF_j}{(1+i)^j} + \frac{CF_{REV}}{(1+i)^n} \quad [3]$$

Где:

C – стоимость объекта оценки, ден. ед.;

CF_j – денежный поток j-ого периода, ден. ед.;

CF REV – реверсия, ден.ед.;

i – ставка дисконтирования, доли ед.;

Дисконтный множитель (фактор (коэффициент) дисконтирования) – коэффициент, умножение на который величины денежного потока будущего периода дает его текущую стоимость:

$$d = \frac{1}{(1+i)^t}$$

Учитывая тот факт, что ставки арендной платы изменяются с течением времени незначительно и пропорционально, данный метод расчета не применим.

Таким образом, в рамках доходного подхода может быть использован только метод капитализации дохода.



Обзор, предварительный анализ и выбор источников информации для использования в расчетах.

Ввиду того, что Оценщиком, в рамках доходного подхода выбран метод капитализации земельной ренты, что предполагает подбор объектов аналогов предлагаемых в аренду максимально близких по своим характеристикам к объекту оценки, источники информации должны содержать полную информацию об объектах аналогах по ценообразующим факторам, либо Оценщику должны быть доступны иные внешние источники, которые содержат данную информацию.

Таким образом, если в источнике отсутствует какая-либо информация, которая может повлиять на итоговый результат расчета, или такая информация не может быть получена извне, то информация из источника не может приниматься к расчету.

Временной интервал поиска аналогов составляет 3 месяца.

Имеется несколько источников информации о передаче (предложениях к аренде) земельных участков в г. Владивостоке:

- Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>). На сайте размещается информация о предстоящих и совершенных (отмененных/несостоявшихся) торгах по продаже федеральное имущества.

Данный источник информации содержит данные о сделках аренды и продажи земельных участков. Следовательно, данный источник может использоваться для поиска потенциальных аналогов.

Данный источник может использоваться в расчетах.

- Порталы бесплатных объявления от частных лиц и организаций Авито, Фарпост. (<https://www.avito.ru/>, <https://www.farpost.ru/>).

Авито. Данный источник содержит информацию о предложениях продажи и аренды земельных участков, во многих случаях объекты, являющиеся предметом предложения, могут быть идентифицированы, что позволяет определить большинство ценообразующих факторов.

Информация из источников может использоваться в расчетах.

Таким образом, в ходе предварительного анализа, Оценщиком были выявлены источники информации, которые могут быть использованы для поиска информации:

1. Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<https://torgi.gov.ru>).

► Определение критериев отбора информации.

Оценщик принял решение определить критерии отбора информации в целях возможного снижения количества различий по ценообразующим факторам, что приведет к уменьшению возможных погрешностей.

Критерии отбора информации, предъявляемые к объектам аналогам:

- Объектами рассмотрения являются функциональные помещения офисно-торгового назначения;
- Рассматриваются аналоги, которые представлены на рынок в течение 6-ти месяцев до даты оценки, во избежание проведения корректировки на дату предложения.

В результате анализа источника, Оценщиком обнаружены объекты аналоги, которые потенциально могут быть использованы в рамках настоящей оценки.

Учитывая, что в расчете участвует рыночная величина чистого операционного дохода, что в рамках настоящего отчета является объектом оценки, данный метод не будет использован в рамках настоящей оценки.

Расчёт стоимости объекта оценки, в рамках выбранного метода – метода прямого сравнения основывается на прямом сравнении объекта-аналога с объектом оценки, и, в случае различий по ценообразующим факторам, внесении корректировок. Учитывая, что порядок внесения корректировок может быть как абсолютным (руб.) так и относительным (%), в качестве единицы сравнения принимается 1 м², при этом, сначала вносятся абсолютные, а затем относительные корректировки.

Основными ценообразующими факторами для функциональных помещений офисно - торгового назначения являются:

■ Состав арендной ставки

Ввиду того, что в некоторых объявлениях объектов аналогов, указано что арендная ставка включает в себя коммунальные платежи, т.е. арендатор не несет дополнительных расходов, необходимо исключить из арендных ставок коммунальные расходы.

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2016, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Таблица 166, отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей составляет 1,20. Понижающая корректировка составит 0,83 ($1 \div 1,20$). Корректировка применяется к объектам – аналогам, в стоимость которых включены коммунальные платежи.

Как показывает практика, по обычаю в объявлениях указывается величина чистой арендной платы, без учета коммунальных расходов, что объясняется следующим:

- Коммунальные расходы являются переменными расходами, т.е. зависят напрямую от деятельности арендатора, (например, круглосуточный магазин потребляет большее количество электроэнергии, нежили офис, работающий стандартным рабочим графиком.). Ввиду этого, собственник, не желающий нести дополнительные расходы в зависимости от деятельности арендатора, возлагает оплату переменных расходов на арендатора;

- Арендная ставка, содержащая в себе коммунальные расходы, является преимуществом для арендатора ввиду того, что он фактически не ограничен в использовании ресурсов, следовательно, в данном случае имеются отличия от «стандартных» условий аренды.

Таблица 166

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной арендной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,12	1,29

Справочник оценщика недвижимости, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

Уторговывание

Ввиду того, что объекты – аналоги представлены на открытом рынке в виде предложений, необходимо скорректировать цену, указанную в предложении, на уторговывание. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2024, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, скидка на торг при аренде для объектов офисного назначения на активном рынке составляет.

Подать объявление Мои объявления **База недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация

Компании на рынке Отзывы и предложения

Скидки на торг, уторговывание при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.04.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений** (опубликовано 08.04.2024 г.)

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

на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта **Statriell**, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,82	0,95	0,89	0,91	0,90	0,85

Справочник оценщика недвижимости – 2024, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

■ Рыночные условия (дата продажи / предложения)

Учитывая тот факт, что цены предложений объектов-аналогов являются актуальными на дату оценки проведение корректировки не требуется.

■ Местоположение

Учитывая тот факт, что объект аренды и объекты аналоги расположены в в пределах окраины города, корректировка на местоположение составит 1.

■ Расположение относительно красной линии

Ввиду того, что некоторые объекты-аналоги расположены без выхода на центральные улицы города, которые имеют достаточно высокий пешеходный и автомобильный трафик, требуется проведение корректировки.

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

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

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

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,65	0,89	0,78
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,80	0,90	0,85
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,89	1,00	0,95
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,73	0,89	0,81
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,90	0,87
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,93	0,98	0,96

Справочник оценщика недвижимости – 2024, Офисно-торговая недвижимость

■ Этаж расположения

Как показывает практика, объекты, расположенные на первых этажах дороже объектов, расположенных в цокольных и подвальных этажах, а также выше первого этажа.

Объект аренды расположен в подвале. Объекты аналоги так же расположены на различных этажах зданий. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Таблица 147, соотношения арендных ставок аналогичных объектов, расположенных на различных этажах, имеют следующие значения:

Таблица 147. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,94	0,92	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе/подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,81	0,71	0,91

Справочник оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

■ Отдельный вход

Для торговой недвижимости отдельный вход является одним из наиболее важных ценообразующих факторов. Объекты, имеющие отдельный вход, стоят дороже объектов без отдельного входа.

Объекты аренды не имеют отдельного входа, в то время как некоторые объекты аналоги имеют отдельный вход, следовательно, необходимо проведение корректировки. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, соотношение удельной арендной ставки объекта с отдельным входом к арендной ставке аналогичного объекта без отдельного входа составляет 0,90.

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

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,90	0,89	0,91

Справочник оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

■ Доступ к объекту

Доступ в помещения – объекты аренды свободный как и у объектов аналогов. Корректировка составит 1.

■ Площадь объекта (фактор масштаба)

Для недвижимости характерно уменьшение цены с увеличением площади объекта, чем большей площади объект, тем ниже удельный показатель стоимости.

Зависимость удельной арендной ставки от общей площади имеет следующий вид:

Таблица 129. Матрица коэффициентов удельных цен/арендных ставок недвижимости (руб./кв.м.) от площади объекта недвижимости (кв.м.), усредненные 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	1.06	1.15	1.27	1.38	1.44	1.46
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.

Справочник оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

■ Корректировка на техническое состояние

Корректировка на техническое состояние может быть проведена в два этапа:

На первом этапе, корректируется общее техническое состояние объекта оценки с технической точки зрения, для первичного объекта аренды (Здания). Экономический смысл данной корректировки в общем состоянии здания, главным образом отражающем состояние общих площадей – коридоры, лестничные клетки, инженерные коммуникации здания. Объекты аренды (Здания) имеют удовлетворительное техническое состояние.

Данная корректировка может отображать как общее состояние здание так и конкретное состояние мест общего пользования (лестничные клетки, коридоры, проходы).

Объект аренды расположен в удовлетворительном здании, как и объекты аналоги. Корректировка составит 1.

Второй этап корректировки заключается в сопоставлении арендных ставок в соответствии с состоянием отделки непосредственно функциональных помещений. Объекты аренды имеют удовлетворительное состояние, которое в соответствии со справочником можно интерпретировать как «Отделка стандарт.». Часть объектов оценки имеют практически полностью утраченную отделку, им присваивается состояние «без отделки»

Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, соотношения арендных ставок аналогичных объектов в различном состоянии имеют вид:

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

Таблица 237. Отношение удельной арендной ставки 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	1,14	1,30	1,58
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,88	1,00	1,14	1,38
	требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,77	0,88	1,00	1,21
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,63	0,73	0,83	1,00

Справочник оценщика недвижимости – 2023, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов

■ Проверка скорректированной стоимости на однородность

На этом этапе целесообразно проанализировать однородность скорректированных стоимостей объектов аналогов, а также определить надежность или статистическую достоверность выборки. Для этого, будет рассчитан доверительный интервал значений, который будет отражать адекватность значений.

При построении доверительного интервала будет использоваться t-распределение (распределение Стьюдента).

Распределение Стьюдента используется в статистике для точечного оценивания, построения доверительных интервалов и тестирования гипотез, касающихся неизвестного среднего статистической выборки из нормального распределения.

Распределение Стьюдента похоже на стандартное нормальное распределение, поскольку имеет колоколообразную форму, симметрично относительно среднего, кривая не соприкасается с осью X. Отличается от стандартного нормального распределения тем, что дисперсия t-распределения больше 1, распределение представляет собой семейство кривых, различающихся числом степеней свободы. С увеличением объема выборки распределение приближается к нормальному.

Определение однородности выборки имеет следующую экономическую интерпретацию: полученный диапазон стоимости 1 м² площади (доверительный интервал) покрывает реальную рыночную стоимость объекта оценки с определенной вероятностью (уровнем значимости).

Тот или иной вывод с некоторой вероятностью может оказаться ошибочным, и обычно вероятность ошибки меньше, чем больше выборка. В данном случае выборка относительно невелика, в связи с чем вероятность ошибки может быть значительной.

Уровень значимости (α) (уровень достоверности, уровень надежности, доверительный уровень, вероятностный порог) — это пороговая (критическая) вероятность ошибки, заключающейся в отклонении (не принятии) нулевой гипотезы, когда она верна. Другими словами, это допустимая (с точки зрения исследователя) вероятность совершения статистической ошибки.

Вопрос о приемлемом значении α , не имеет однозначного ответа. При увеличении значения α вероятность ошибки уменьшается.

Значение α устанавливается исходя из «научных конвенций» - соглашений, принятых в научном сообществе на основе практического опыта в различных областях исследования. Традиционная интерпретация различных уровней значимости исходит из $\alpha = 0,05$ (5%).

Формула для определения доверительного интервала для среднего генеральной совокупности (при объеме выборки $n \leq 30$), имеющей нормальный закон распределения имеет следующий вид⁹:

$$\bar{x} - E < \mu < \bar{x} + E, \text{ где:} \quad [1]$$

\bar{x} – среднее значение выборки;

E – точность интервальной оценки;

В свою очередь, точность интервальной оценки (E) определяется по формуле:

$$\frac{S_0}{\sqrt{n}} \times C_{\gamma}, \text{ где:} \quad [2]$$

⁹ И.И. Елисева. Общая теория статистики / И.И. Елисева, М.М. Юзбашев. – М., 2004. – 654 с.

S_0 – среднее квадратичное отклонение

N – объем выборки;

S_{γ} – значение t-распределения для заданной вероятности (γ)

Среднее квадратичное отклонение определяется как корень суммы квадратов разностей между величинами и их средней величиной и имеет вид¹⁰:

$$\sqrt{\frac{\sum(\bar{x}-x)^2}{n-1}} \quad [3]$$

S_{γ} является табличной величиной для заданного значения γ и числа степеней свободы, которое в свою очередь равно объему выборки уменьшенному на единицу (2,3534).

Для упрощения расчетов, определение всех значений при расчете доверительного интервала произведены в программном комплексе Microsoft Excel, формулы приведены по тексту расчета.

■ Расчет итоговой стоимости

После проверки средней ошибки выборки на заключительной стадии для повышения точности расчетов, скорректированные значения стоимости 1 м² по аналогам при определении наиболее вероятного значения для объекта оценки взвешиваются с использованием весового коэффициента достоверности результата, который определяется по формуле:

$$Уд. в. = \frac{1 - \frac{\Delta_{ан}}{\Sigma \Delta}}{N - 1} \quad [4]$$

где $\Delta_{ан}$ – суммарное отклонение скорректированной стоимости по аналогу от первоначального значения (берется по абсолютной величине);

$\Sigma \Delta$ – сумма всех отклонений скорректированной стоимости по аналогам от первоначального значения;

N – количество аналогов сравнения.

Использование весового коэффициента достоверности результата позволяет значительно уменьшить влияние ошибки, возникающей при выполнении корректировок, т.к. при таком способе расчета максимальный удельный вес будет у аналога, $\Delta_{ан}$ по которому будет минимальна.

На основании вышесказанного, доходный подход не может быть использован в рамках настоящей оценки.

¹⁰ При объеме выборки менее 30, количество уменьшается на единицу.

Таблица 21 – Расчет арендной платы за объект с кадастровым номером 25:28:050025:1777

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	Наименование (характеристика объекта)	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение
	Источник информации		https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/arenda-pomeshenij-1-etazh-2-ja-shossejnaja-14-119820013.html	https://www.farpost.ru/artem/realty/rent_business_realty/office/arenda-120216450.html	https://www.farpost.ru/vladivosok/realty/rent_business_realty/office/sdaem-ofisnye-pomeshenija-v-arendu-89359581.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-kabinet-naugolnoj-120115596.html
	Дата актуальности информации	01.07.2024	08.03.2024	12.06.2024	17.06.2024	08.06.2024
	Тип информации		Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)
	Цена предложения (продажи), руб.		115 320	8 000	136 260	10 000
	Площадь объекта, м ²		192,2	10	302,8	8
	Цена предложения, руб./м ²		600,00	800,00	450,00	1 250,00
	Наличие НДС		С НДС	С НДС	С НДС	С НДС
	Корректировка на наличие НДС		0,83	0,83	0,83	0,83
	Скорректированная стоимость, руб./м ²		498,00	664,00	373,50	1 037,50
1	Состав арендной платы		не включены	не включены	не включены	не включены
1.1	Корректировка на состав арендной ставки		1,00	1,00	1,00	1,00
1.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		498,00	664,00	373,50	1 037,50
2	Торг		Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)
2.1	Корректировка на уторговывание		0,95	0,95	0,95	0,95
2.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	354,83	985,63
3	Дата публикации объявления		08.03.2024	12.06.2024	17.06.2024	08.06.2024
3.1	Корректировка на дату	1	1	1	1	1
3.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	354,83	985,63
4	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	Приморский край, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, д. 14	Приморский край, г. Владивосток, ул. Рабочая 1-я, д. 28	Приморский край, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я	Приморский край, г. Владивосток, ул. Лермонтова, д. 8
4.2	Базовая ставка аренды	1	1	1	1	1
4.3	Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00



№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
4.4	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	354,83	985,63
5	Расположение относительно красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	На красной линии	Вне красной линии
5.1	Корректировка на "красную линию"		1	1	0,87	1
5.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	308,70	985,63
6	Этаж расположения	1	1	1	2	1
6.1	Корректировка на этаж		1	1	1,06	1
6.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	327,22	985,63
7	Отдельный вход	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
7.1	Корректировка на "Отдельный вход"		1,11	1,03	1,03	1,03
7.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		525,14	649,72	337,04	1 015,20
8	Площадь объекта, м ²	5926,00	192,20	10,00	302,80	8,00
8.1	Диапазон площади	от 2000	150 - 250	до 30	250 - 500	до 30
8.2	Корректировка на площадь		0,78	0,59	0,86	0,59
8.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		409,61	383,33	289,85	598,97
9	Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
9.1	Классификация состояния в соответствии со справочником		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
9.2	Корректировка на физическое состояние		1	1	1	1
9.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		409,61	383,33	289,85	598,97
9.4	Состояние отделки	Отделка стандарт	Требует. Косм.	Стандарт	Требует кап	Стандарт
9.5	Корректировка на состояние		1,14	1	1,38	1
9.6	Скорректированная стоимость, руб./м ²		466,96	383,33	399,99	598,97

Таблица 22 – Проверка выборки на однородность

Параметры	Обозначение	Значение	Расчетная формула
Выборочное стандартное отклонение	S	98,01	=СТАНДОТКЛОН.В(A2:A31)
Выборочное среднее	\bar{X}	462,31	=СРЗНАЧ(A2:A31)
Объем выборки	n	4	=СЧЁТЗ(A2:A31)
Доверительный уровень	(1 - α)	95%	
Альфа	α	5%	
Доверительный интервал	E	155,96	=ДОВЕРИТ.СТЪЮДЕНТ(S;df; α)
Нижняя граница доверительного интервала	$\bar{X} - E$	306,35	=E3-E8
Верхняя граница доверительного интервала	$\bar{X} + E$	618,27	=E3+E8

Таблица 23 – Расчет итоговой стоимости

№	Показатель	Значение	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1	Стоимость предложения, руб./м ²		600,00	800,00	450,00	1 250,00
2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		466,96	383,33	399,99	598,97
	Расчет отклонения		1 - 466,96 / 600	1 - 383,33 / 800	1 - 399,99 / 450	1 - 598,97 / 1250
3	Отклонение, %	137,44%	22,17%	52,08%	11,11%	52,08%
4	Расчет удельного веса		$((100\% - 22,17\%) / 137,44\%) / (0-1)$	$((100\% - 52,08\%) / 137,44\%) / (0-1)$	$((100\% - 11,11\%) / 137,44\%) / (0-1)$	$((100\% - 52,08\%) / 137,44\%) / (0-1)$
5	Удельный вес, %	100,00%	27,956%	20,702%	30,639%	20,702%
6	Удельный вес, руб.		130,54	79,36	122,55	124,00
7	Стоимость руб./м ²	456,45				
8	Площадь объекта аренды, м ²	5 926,00				
9	Стоимость права пользования, руб./мес.	2 704 922,70				

Учитывая тот факт, что в данном случае, определена величина потенциального валового дохода, необходимо определить действительный валовый доход. Согласно справочнику оценщика недвижимости, составленному по состоянию на 2023 год, для офисно-торговых объектов, величина недозагрузки помещений составляет 14%.

Следующим шагом, определяется чистый операционный доход. Для этого, из действительного валового дохода отнимаются коммунальные платежи и расходы по оплате налога на недвижимость.

Таблица 24 – Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

№	Показатель	Значение	Дополнительно
1	Потенциальный валовый доход в год	32 459 072,40	
2	Процент недозагрузки	0,14	Справочник Оценщика недвижимости, 2023 год Лейфер Л.А.
3	Действительный валовый доход	27 914 802,26	стр. 1 × (1 - стр. 2)
4	Доход за вычетом операционных расходов	21 494 397,74	стр. 3 * 0,77
5	Чистый операционный доход, руб.	21 494 397,74	стр. 4 - стр. 6
6	Ставка капитализации (ставка доходности)	6,90%	Справочник оценщика недвижимости 2023 г.
7	Рыночная стоимость, руб.	311 513 010,72	стр. 7 ÷ стр. 8

Таблица 25 – Расчет арендной платы за объект с кадастровым номером 25:28:050025:2411

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	Наименование (характеристика объекта)	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение
	Источник информации		https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/arend-pomeshenij-1-etazh-2-ja-shossejnaja-14-119820013.html	https://www.farpost.ru/artem/realty/rent_business_realty/office/arenda-120216450.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdaem-ofisnye-pomeshenija-v-arendu-89359581.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-kabinet-na-ugolnoj-120115596.html
	Дата актуальности информации		08.03.2024	12.06.2024	17.06.2024	08.06.2024
	Тип информации		Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)
	Цена предложения (продажи), руб.		115 320	8 000	136 260	10 000
	Площадь объекта, м ²		192,2	10	302,8	8
	Цена предложения, руб./м ²		600,00	800,00	450,00	1 250,00
	Наличие НДС		С НДС	С НДС	С НДС	С НДС
	Корректировка на наличие НДС		0,83	0,83	0,83	0,83
	Скорректированная стоимость, руб./м ²		498,00	664,00	373,50	1 037,50
1	Состав арендной платы		не включены	не включены	не включены	не включены
1.1	Корректировка на состав арендной ставки		1,00	1,00	1,00	1,00
1.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		498,00	664,00	373,50	1 037,50
2	Торг		Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)
2.1	Корректировка на уторговывание		0,95	0,95	0,95	0,95
2.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	354,83	985,63
3	Дата публикации объявления	18.06.2024	08.03.2024	12.06.2024	17.06.2024	08.06.2024
3.1	Корректировка на дату	1	1	1	1	1
3.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	354,83	985,63
4	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	Приморский край, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, д. 14	Приморский край, г. Владивосток, ул. Рабочая 1-я, д. 28	Приморский край, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я	Приморский край, г. Владивосток, ул. Лермонтова, д. 8
4.2	Базовая ставка аренды	1	1	1	1	1
4.3	Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00
4.4	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	354,83	985,63

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
5	Расположение относительно красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	На красной линии	Вне красной линии
5.1	Корректировка на "красную линию"		1	1	0,87	1
5.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	308,70	985,63
6	Этаж расположения	1	1	1	2	1
6.1	Корректировка на этаж		1	1	1,06	1
6.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	327,22	985,63
7	Отдельный вход	Имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
7.1	Корректировка на "Отдельный вход"		1,11	1,03	1,03	1,03
7.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		525,14	649,72	337,04	1 015,20
8	Площадь объекта, м ²	1487,80	192,20	10,00	302,80	8,00
8.1	Диапазон площади	1000 - 2000	150 - 250	до 30	250 - 500	до 30
8.2	Корректировка на площадь		0,8	0,8	0,88	0,6
8.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		420,11	519,78	296,60	609,12
9	Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
9.1	Классификация состояния в соответствии со справочником		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
9.2	Корректировка на физическое состояние		1	1	1	1
9.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		420,11	519,78	296,60	609,12
9.4	Состояние отделки	Отделка стандарт	Требует. Косм.	Стандарт	Требует кап	Стандарт
9.5	Корректировка на состояние		1	0,88	1,2	0,88
9.6	Скорректированная стоимость, руб./м ²		420,11	457,41	355,92	536,03



Таблица 26 – Проверка выборки на однородность

Параметры	Обозначение	Значение	Расчетная формула
Выборочное стандартное отклонение	S	75,21	=СТАНДОТКЛОН.В(A2:A31)
Выборочное среднее	\bar{X}	442,37	=СРЗНАЧ(A2:A31)
Объем выборки	n	4	=СЧЁТЗ(A2:A31)
Доверительный уровень	(1 - α)	95%	
Альфа	α	5%	
Доверительный интервал	E	119,68	=ДОВЕРИТ.СТЪЮДЕНТ(S;df; α)
Нижняя граница доверительного интервала	$\bar{X} - E$	322,69	=E3-E8
Верхняя граница доверительного интервала	$\bar{X} + E$	562,05	=E3+E8

Таблица 27 – Расчет итоговой стоимости

№	Показатель	Значение	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1	Стоимость предложения, руб./м ²		600,00	800,00	450,00	1 250,00
2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		420,11	519,78	409,31	609,12
	Расчет отклонения		1 - 420,11 / 600	1 - 519,78 / 800	1 - 409,31 / 450	1 - 609,12 / 1250
3	Отклонение, %	150,83%	29,98%	35,03%	9,04%	51,27%
4	Расчет удельного веса		((100% - 29,98%) / 150,83%) / (0-1)	((100% - 35,03%) / 115,52%) / (0-1)	((100% - 9,04%) / 115,52%) / (0-1)	((100% - 51,27%) / 115,52%) / (0-1)
5	Удельный вес, %	100,00%	26,708%	23,225%	30,725%	18,539%
6	Удельный вес, руб.		112,20	120,72	125,76	112,92
7	Стоимость руб./м ²	434,58				
8	Площадь объекта аренды, м ²	1 487,80				
9	Стоимость права пользования, руб./мес.	646 568,12				

Учитывая тот факт, что в данном случае, определена величина потенциального валового дохода, необходимо определить действительный валовый доход. Согласно справочнику оценщика недвижимости, составленному по состоянию на 2023 год, для офисно-торговых объектов, величина недозагрузки помещений составляет 14%.

Следующим шагом, определяется чистый операционный доход. Для этого, из действительного валового дохода отнимаются коммунальные платежи и расходы по оплате налога на недвижимость.

Таблица 28 – Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

№	Показатель	Значение	Дополнительно
1	Потенциальный валовый доход в год	7 758 817,44	
2	Процент недозагрузки	0,14	Справочник Оценщика недвижимости, 2023 год Лейфер Л.А.
3	Действительный валовый доход	6 672 583,00	стр. 1 × (1 - стр. 2)
4	Доход за вычетом операционных расходов	5 137 888,91	стр. 3 * 0,77
5	Чистый операционный доход, руб.	5 137 888,91	стр. 4 - стр. 6
6	Ставка капитализации (ставка доходности)	6,90%	Справочник оценщика недвижимости 2023 г.
7	Рыночная стоимость, руб.	74 462 158,12	стр. 7 ÷ стр. 8



Таблица 29 – Расчет арендной платы за объект с кадастровым номером 25:28:050025:2409

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
	Наименование (характеристика объекта)	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение	Функциональное помещение
	Источник информации		https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/arenda-pomeshenij-1-etazh-2-ja-shossejnaja-14-119820013.html	https://www.farpost.ru/artem/realty/rent_business_realty/office/arenda-120216450.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdaem-ofisnye-pomeshenija-v-arendu-89359581.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/office/sdaetsja-kabinet-naugolnoj-120115596.html
	Дата актуальности информации	01.07.2024	08.03.2024	12.06.2024	17.06.2024	08.06.2024
	Тип информации		Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)	Цена предложения (с НДС)
	Цена предложения (продажи), руб.		115 320	8 000	136 260	10 000
	Площадь объекта, м ²		192,2	10	302,8	8
	Цена предложения, руб./м ²		600,00	800,00	450,00	1 250,00
	Наличие НДС		С НДС	С НДС	С НДС	С НДС
	Корректировка на наличие НДС		0,83	0,83	0,83	0,83
	Скорректированная стоимость, руб./м ²		498,00	664,00	373,50	1 037,50
1	Состав арендной платы		не включены	не включены	не включены	не включены
1.1	Корректировка на состав арендной ставки		1,00	1,00	1,00	1,00
1.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		498,00	664,00	373,50	1 037,50
2	Торг		Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)	Имеется (предложение)
2.1	Корректировка на уторговывание		0,95	0,95	0,95	0,95
2.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	354,83	985,63
3	Дата публикации объявления	18.06.2024	08.03.2024	12.06.2024	17.06.2024	08.06.2024
3.1	Корректировка на дату	1	1	1	1	1
3.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	354,83	985,63
4	Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	Приморский край, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я, д. 14	Приморский край, г. Владивосток, ул. Рабочая 1-я, д. 28	Приморский край, г. Владивосток, ул. Шоссейная 2-я	Приморский край, г. Владивосток, ул. Лермонтова, д. 8
4.2	Базовая ставка аренды	1	1	1	1	1
4.3	Корректировка на местоположение		1,00	1,00	1,00	1,00

№	Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
4.4	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	354,83	985,63
5	Расположение относительно красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	Вне красной линии	На красной линии	Вне красной линии
5.1	Корректировка на "красную линию"		1	1	0,87	1
5.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	308,70	985,63
6	Этаж расположения	1	1	1	2	1
6.1	Корректировка на этаж		1	1	1,06	1
6.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		473,10	630,80	327,22	985,63
7	Отдельный вход	Имеется	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
7.1	Корректировка на "Отдельный вход"		1,11	1,03	1,03	1,03
7.2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		525,14	649,72	337,04	1 015,20
8	Площадь объекта, м ²	1 200,00	192,20	10,00	302,80	8,00
8.1	Диапазон площади	1000 - 2000	150 - 250	до 30	250 - 500	до 30
8.2	Корректировка на площадь		0,8	0,8	0,88	0,6
8.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		420,11	519,78	296,60	609,12
9	Состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
9.1	Классификация состояния в соответствии со справочником		Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
9.2	Корректировка на физическое состояние		1	1	1	1
9.3	Скорректированная стоимость, руб./м ²		420,11	519,78	296,60	609,12
9.4	Состояние отделки	Под чистовую отделку	Требует. Косм.	Стандарт	Требует кап	Стандарт
9.5	Корректировка на состояние		1	0,88	1,2	0,88
9.6	Скорректированная стоимость, руб./м ²		420,11	457,41	355,92	536,03

Таблица 30 – Проверка выборки на однородность

Параметры	Обозначение	Значение	Расчетная формула
Выборочное стандартное отклонение	S	75,21	=СТАНДОТКЛОН.В(A2:A31)
Выборочное среднее	\bar{X}	442,37	=СРЗНАЧ(A2:A31)
Объем выборки	n	4	=СЧЁТЗ(A2:A31)
Доверительный уровень	(1 - α)	95%	
Альфа	α	5%	
Доверительный интервал	E	119,68	=ДОВЕРИТ.СТЬЮДЕНТ(S;df; α)
Нижняя граница доверительного интервала	$\bar{X} - E$	322,69	=E3-E8
Верхняя граница доверительного интервала	$\bar{X} + E$	562,05	=E3+E8

Таблица 31 – Расчет итоговой стоимости

№	Показатель	Значение	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	2	3	4	5	6	7
1	Стоимость предложения, руб./м ²		600,00	800,00	450,00	1 250,00
2	Скорректированная стоимость, руб./м ²		420,11	457,41	355,92	536,03
	Расчет отклонения		1 - 420,11 / 600	1 - 457,41 / 800	1 - 355,92 / 450	1 - 536,03 / 1250
3	Отклонение, %	150,83%	29,98%	42,82%	20,91%	57,12%
4	Расчет удельного веса		((100% - 29,98%) / 150,83%) / (0-1)	((100% - 42,82%) / 150,83%) / (0-1)	((100% - 20,91%) / 150,83%) / (0-1)	((100% - 57,12%) / 150,83%) / (0-1)
5	Удельный вес, %	100,00%	26,708%	23,870%	28,712%	20,710%
6	Удельный вес, руб.		112,20	109,18	102,19	111,01
7	Стоимость руб./м ²	434,58				
8	Площадь объекта аренды, м ²	1 200,00				
9	Стоимость права пользования, руб./мес.	521 496,00				

Учитывая тот факт, что в данном случае, определена величина потенциального валового дохода, необходимо определить действительный валовый доход. Согласно справочнику оценщика недвижимости, составленному по состоянию на 2023 год, для офисно-торговых объектов, величина недозагрузки помещений составляет 14%.

Следующим шагом, определяется чистый операционный доход. Для этого, из действительного валового дохода отнимаются коммунальные платежи и расходы по оплате налога на недвижимость.

Таблица 32 – Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

№	Показатель	Значение	Дополнительно
1	Потенциальный валовый доход в год	6 257 952,00	
2	Процент недозагрузки	0,14	Справочник Оценщика недвижимости, 2023 год Лейфер Л.А.
3	Действительный валовый доход	5 381 838,72	стр. 1 × (1 - стр. 2)
4	Доход за вычетом операционных расходов	4 144 015,81	стр. 3 * 0,77
5	Чистый операционный доход, руб.	4 144 015,81	стр. 4 - стр. 6
6	Ставка капитализации (ставка доходности)	6,90%	Справочник оценщика недвижимости 2023 г.
7	Рыночная стоимость, руб.	60 058 200,14	

12.4. Согласование результатов

Согласно ФСО «Согласование результатов оценки недвижимости, полученных с использованием различных методов и подходов, к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО.



Анализ достоинств и недостатков примененных подходов

В рамках настоящей оценки, стоимость оцениваемого объекта была определена в рамках двух подходов – сравнительного и доходного.

Сравнительный подход основывается на информации о совершенных сделках купли – продажи сопоставимых объектов (объектов аналогов) или на ценах предложений к продаже. Ввиду того, что подробная информация о сделке является в большинстве случаев закрытой информацией, проанализировать условия конкретной сделки весьма проблематично. Исходя из этого, при применении сравнительного подхода при ограниченном рынке, Оценщик вынужден использовать данные, полученные с более развитых рынков (скидки на торг, корректировки на различия в ценообразующих факторах), что само себе предполагает наличие определенных допущений. Однако, в свою очередь, исходные данные для расчета (цена сделок/предложений) объектов аналогов, отражают непосредственно сложившуюся ситуацию на рынке недвижимости.

Доходный подход основывается на информации о потенциальном или фактическом доходе, получаемым при владении объектом оценки. Как правило, в качестве такой информации выступают данные по арендным ставкам за пользование аналогичными объектами, что позволяет определить потенциальный доход. Сама по себе исходная информация, использованная в рамках настоящего Отчета, отражает рыночные данные о величине получаемого потенциального дохода. Однако, к недостаткам метода, можно отнести лишь ограниченность информации о иных расчетных величинах, используемых в расчетах (корректировки, ставка капитализации), однако, следует отметить, что информация об этих величинах, так же основывается на рыночных данных, полученных с более развитых рынков недвижимости.

Таким образом, по мнению Оценщика, подходы, примененные в рамках настоящей оценки на основании используемой информации, в равной мере отражают рыночную стоимость объекта оценки.

Таблица 33 – Результаты определения стоимости в рамках использования различных подходов.

№	Объект оценки	Результат полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат полученный в рамках доходного подхода, руб.	Результат полученный в рамках затратного подхода
1	87/100 доли в праве на земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м ² , расположенного по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	280 569 869,42	Не применялся	Не применялся
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м ² , расположенное по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	333 102 652,62	311 513 010,72	Не применялся
3	Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	92 903 692,23	74 462 158,12	Не применялся
4	Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	74 932 404,00	60 058 200,14	Не применялся
5	Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	Не применялся	Не применялся	883 233,00
6	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	Не применялся	Не применялся	276 506,74
7	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	Не применялся	Не применялся	312 524,10
8	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	Не применялся	Не применялся	276 506,74
9	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	Не применялся	Не применялся	312 524,10

Проанализировав источники исходной информации а так же проводимые расчеты, Оценщик приходит к выводу о равнозначности примененных подходов. Удельный вес сравнительному и доходному подходу присваивается 0,5.



Таблица 34 – Расчет итоговой стоимости

№	Объект оценки	Результат полученный в рамках сравнительного подхода, руб.	Результат полученный в рамках доходного подхода, руб.	Результат полученный в рамках затратного подхода	Согласование	Удельный вес каждого подхода	Согласованная стоимость
1	87/100 доли в праве на земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м ² , расположенного по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	280 569 869,42	Не применялся	Не применялся	Не требуется	-	280 569 869,42
2	Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м ² , расположенное по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	333 102 652,62	311 513 010,72	Не применялся	Требуется	0,5	322 307 831,67
3	Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Комунны, д. 14.	92 903 692,23	74 462 158,12	Не применялся	Требуется	0,5	83 682 925,17
4	Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Комунны, д. 14.	74 932 404,00	60 058 200,14	Не применялся	Требуется	0,5	67 495 302,07
5	Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	Не применялся	Не применялся	883 233,00	Не требуется	-	883 233,00
6	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	Не применялся	Не применялся	276 506,74	Не требуется	-	276 506,74
7	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	Не применялся	Не применялся	312 524,10	Не требуется	-	312 524,10
8	Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	Не применялся	Не применялся	276 506,74	Не требуется	-	276 506,74
9	Трансформатор ТМГ 1000 0,4	Не применялся	Не применялся	312 524,10	Не требуется	-	312 524,10

13. Выводы

На основании расчетов, выполненных в соответствии с Законодательством Российской Федерации в области оценочной деятельности, и анализа имеющейся информации, Оценщик пришел к следующему выводу:

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок с кадастровым номером 25:28:050025:81, общей площадью 22 882 м ² , расположенного по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	280 569 869,42
Нежилое помещение с кадастровым номером 25:28:050025:1777, общей площадью 5 926,9 м ² , расположенное по адресу: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.	322 307 831,67
Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2411, общей площадью 1 487,8 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	83 682 925,17
Здание с кадастровым номером 25:28:050025:2409, общей площадью 1 200 м ² , расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14.	67 495 302,07
Сооружение - Внеплощадная теплосеть к с/п "Экспресс" от котельной с кадастровым номером 25:28:050025:769, протяженностью 111 м., расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14	883 233,00
Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	276 506,74
Трансформатор ТМГ 1000 0,4	312 524,10
Подстанция КТПН РУ-6 (комплектная трансформаторная подстанция).	276 506,74
Трансформатор ТМГ 1000 0,4	312 524,10
Итого	756 117 223,01

Директор

Оценщик



К.С.Макушев

К.С.Макушев

14. Приложение 1 – Фотографии объекта оценки





15. Приложение 2 – Документы, представленные Заказчиком

Отчет сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН
 (отчет носит справочный характер и не является официальной выпиской)

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок				
(вид объекта недвижимости)				
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1 :	Всего разделов: _____	Всего листов: _____
03.08.2022 № 99/2022/484911198				
Кадастровый номер:			25:28:050025:81	

Номер кадастрового квартала:	25:28:050025
Дата присвоения кадастрового номера:	25.12.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание санатория-профилактория. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14
Площадь:	22882 +/- 48кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	29030116.28
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	25:28:050025:2411, 25:28:050025:773, 25:28:050025:772, 25:28:050025:2409
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	

Раздел 1

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела I	Всего листов раздела I : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
03.08.2022 № 99/2022/484911198			
Кадастровый номер:		25:28:050025:81	

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Виды разрешенного использования:	Для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	Никитина Татьяна Сергеевна №25-14-42
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью или частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории или территории объекта культурного наследия	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств, лесопарков:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____	Всего разделов: _____
03.08.2022 № 99/2022/484911198			
Кадастровый номер:		25:28:050025:81	

Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении 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 наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого 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 о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о видах разрешенного использования имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с видами разрешенного использования отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 3.1 отсутствуют.

Раздел 2

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № __ Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : __ Всего разделов: __ Всего листов: __
03.08.2022 № 99/2022/484911198	
Кадастровый номер:	25:28:050025:81
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПРЕСС", ИНН: 2724199264
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Долевая собственность, № 25-25/001-25/011/002/2015-4896/2 от 17.07.2015, 87/100
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. Долевая собственность, № 25-25/001-25/001/009/2015-2583/1 от 17.07.2015, 13/100
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4. Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
5. Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6. Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8. Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	
9. Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	данные отсутствуют
10. Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
11. Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	

Отчет об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> : ___	Всего разделов: ___	Всего листов: ___
03.08.2022 № 99/2022/484911198			
Кадастровый номер:		25:28:050025:81	

План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1: данные отсутствуют	Условные обозначения:		

Отчёт
 о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

05.06.2023г.

№ КУВИ-001/2023-129448672

1	Вид объекта недвижимости:		Сооружение
	Кадастровый номер:		25:28:050025:769
	Местоположение:		Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14
2	Зарегистрировано:		
2.1	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	дата государственной регистрации права:	13.10.2011	
	номер государственной регистрации права:	25-25-01/136/2011-471	
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	17.07.2015 25-25/001-25/011/002/2015-4893/1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО "РЖД"	
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПРЕСС", ИНН: 2724199264	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	

Лист 2

	дата государственной регистрации права:	17.07.2015
	номер государственной регистрации права:	25-25/001-25/011/002/2015-4893/2
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	



Отчёт сформирован Контур.Регистр согласно записям из ЕПРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской
 Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 3
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129448671			
Кадастровый номер:	25:28:050025:769		
Номер кадастрового квартала:	25:28:050025		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2012		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Иной номер 16853; Инвентарный номер 05:401:001:001431440; Инвентарный номер 05:401:001:001431440:0003; Условный номер 25-25-01/136/2011-471		
Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14		
Площади:	данные отсутствуют		
Основная характеристика (для сооружения):	тип	значение	единица измерения
	протяженность	111	в метрах
Назначение:	нежилое		
Наименование:	сооружение - Внеплощадная теплотель к с/п "Экспресс" от котельной		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	данные отсутствуют		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	1985		
Кадастровая стоимость, руб.:	398188.94		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		

Лист 2

Сооружение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 3
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129448671			
Кадастровый номер:	25:28:050025:769		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 5 - Описание местоположения объекта недвижимости; 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		



Отчёт об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Сооружение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 3
05.06.2023г. № КУВИ-001/2023-129448671			
Кадастровый номер:		25:28:050025:769	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПРЕСС", ИНН: 2724199264
	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 25-25/001-25/011/002/2015-4893/2 17.07.2015 07:33:22
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопризнания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю
Отчёт сформирован Компьютерным Регистром согласно записям из Единого государственного реестра недвижимости
Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 3
22.01.2023г. № КУВИ-001/2023-13678877			
Кадастровый номер:	25:28:050025:1777		
Номер кадастрового квартала:	25:28:050025		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 05:401:001:001431440 27.07.2009; Условный номер 25-25-01/136/2011-469		
Адрес:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14		
Площадь:	5926,9		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	нежилое помещение в здании (лит.А)		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № Подвал, Этаж № 02, Этаж № 03, Этаж № 04, Этаж № 01, Этаж № 06, Этаж № 07, Этаж № 05		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	84998297,12		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:050025:772		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		

Лист 2

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 3
22.01.2023г. № КУВИ-001/2023-13678877			
Кадастровый номер:	25:28:050025:1777		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа); 9 - Сведения о части (частях) помещения, отсутствуют.		



Отчёт об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Помещение вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 2	Всего листов отчёта: 3
22.01.2023г. № КУВИ-001/2023-13678877			
Кадастровый номер:		25:28:050025:1777	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПРЕСС", ИНН: 2724199264
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25-25/001-25/011/002/2015-4892/2 17.07.2015 07:35:26
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской
22.01.2023г. № КУВИ-001/2023-13676196

1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
	Кадастровый номер:	25:28:050025:1777
	Адрес:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14
2	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Открытое акционерное общество "Российские железные дороги", ИНН: 7708503727
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	13.10.2011
	номер государственной регистрации права:	25-25-01/136/2011-469
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	17.07.2015 25-25/001-25/011/002/2015-4892/1 Договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО "РЖД"
2.2	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПРЕСС", ИНН: 2724199264
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	17.07.2015
	номер государственной регистрации права:	25-25/001-25/011/002/2015-4892/2

	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	
--	---	--

Отчёт
о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

24.05.2023г.

№ КУВИ-001/2023-119341930

1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	25:28:050025:2409
	Местоположение:	Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Комунны, д. 14
2	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПРЕСС", ИНН: 2724199264
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	25.10.2017
	номер государственной регистрации права:	25:28:050025:2409-25/001/2017-1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	



Отчёт сформирован Контур.Ресстро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской
 Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 6
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341878			
Кадастровый номер:	25:28:050025:2409		
Номер кадастрового квартала:	25:28:050025		
Дата присвоения кадастрового номера:	25.10.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14		
Площадь:	1200		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	Здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Смешанные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	19560135.93		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:050025:81		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Лист 2

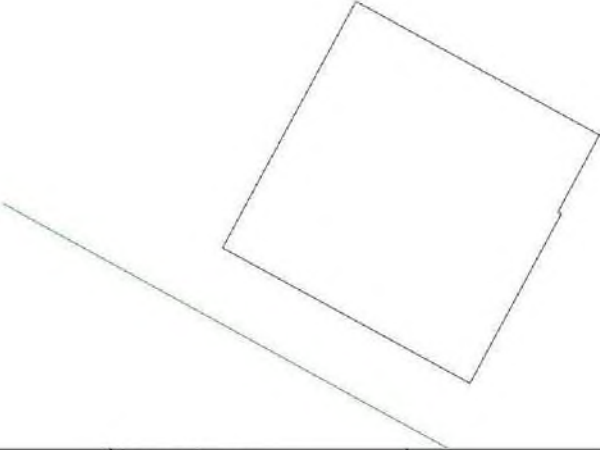
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 6
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341878			
Кадастровый номер:	25:28:050025:2409		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещений, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		



Отчёт об объекте недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах

Знание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 6
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341878			
Кадастровый номер:		25:28:050025:2409	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПРЕСС", ИНН: 2724199264
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25:28:050025:2409-25/001/2017-1 25.10.2017 17:25:47
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 6
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341878			
Кадастровый номер:		25:28:050025:2409	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:500	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Звание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 6			
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341878						
Кадастровый номер:		25:28:050025:2409				
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК 25, зона 1						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	375690.31	1405240.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	375675.39	1405267.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	375666.81	1405262.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	375666.62	1405263.25	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	375647.71	1405253.04	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	375662.83	1405225.36	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	375690.31	1405240.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных 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			



Лист 6

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов отчёта: 6
24.05.2023г. № КУ ВИ-001/2023-119341878						
Кадастровый номер:				25:28:050025:2409		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК 25, зона 1						
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		N1	N2	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Отчёт
 о переходе прав на объект недвижимости

Отчёт сформирован Контур.Реестро согласно записям из ЕГРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской

24.05.2023г.

№ КУВИ-001/2023-119341864

1	Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	25:28:050025:2411
	Местоположение:	Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Комунны, д. 14
2	Зарегистрировано:	
2.1	правообладатель:	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПРЕСС", ИНН: 2724199264
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	вид зарегистрированного права, доля в праве:	Собственность
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	дата государственной регистрации права:	01.11.2017
	номер государственной регистрации права:	25:28:050025:2411-25/001/2017-1
	дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права:	



Отчёт сформирован Контур.Ресстро согласно записям из ЕИРН, носит справочный характер и не является официальной выпиской
 Отчёт об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341970			
Кадастровый номер:	25:28:050025:2411		
Номер кадастрового квартала:	25:28:050025		
Дата присвоения кадастрового номера:	31.10.2017		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, п Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14		
Площадь:	1487.8		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилое здание		
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	3, в том числе подземных 1		
Материал наружных стен:	Смешанные		
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют		
Год завершения строительства:	2017		
Кадастровая стоимость, руб.:	24251308.53		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:050025:81		
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		

Лист 2

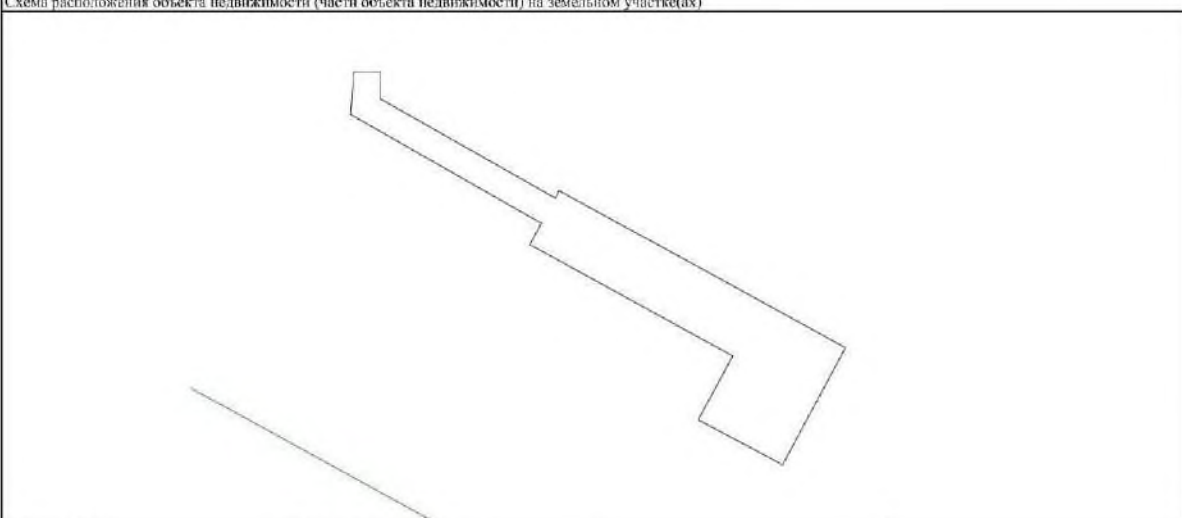
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341970			
Кадастровый номер:	25:28:050025:2411		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.		



Отчёт об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Звание вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 4
Лист № 1 раздела 2		Всего листов отчёта: 7	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341970			
Кадастровый номер:		25:28:050025:2411	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "ЭКСПРЕСС", ИНН: 2724199264
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 25:28:050025:2411-25/001/2017-1 01.11.2017 16:58:20
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

Отчёт об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4	Всего листов отчёта: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341970			
Кадастровый номер:		25:28:050025:2411	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		

Отчёт об объекте недвижимости
 Описание местоположения объекта недвижимости

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 1 раздела 5.1	Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов отчёта: 7	
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341970						
Кадастровый номер:			25:28:050025:2411			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости						
Система координат МСК 25, зона 1						
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м	
	X	Y			H1	H2
1	2	3	4	5	6	7
1	375713.51	1405216.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	375713.45	1405220.26	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	375709.86	1405220.18	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	375696.57	1405243.68	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	375697.55	1405244.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	375676.5	1405282.65	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	375660.79	1405274.23	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	375666.81	1405262.89	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	375675.39	1405267.52	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	375690.31	1405240.28	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	375693.18	1405241.83	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	375707.75	1405216.21	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Лист 6

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов отчёта: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341970						
Кадастровый номер:				25:28:050025:2411		
13	375713.51	1405216.67	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2. Сведения о предельных 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	

Лист 7

Здание						
вид объекта недвижимости						
Лист № 3 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 3		Всего разделов: 4		Всего листов отчёта: 7
24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119341970						
Кадастровый номер:				25:28:050025:2411		
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства						
Система координат МСК 25, зона 1						
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	
1	2	3	4	5	6	7
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

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

02.10.2023г.

№ КУВИ-001/2023-22274895

На основании запроса от 02.10.2023, поступившего на рассмотрение 02.10.2023, сообщаем, что правообладателю ООО "Экспресс" ИНН: 2724199264; ОГРН: 1152724001143., в период с 01.01.2020 по 02.10.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Помещение
		Кадастровый номер:	25:28:050025:1777
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое помещение
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Адрес:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14
		Площадь:	5926.9
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	17.07.2015
		номер государственной регистрации:	25-25/001-25/011/002/2015-4892/2
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 22.05.2015 Договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО "РЖД", № ЦР/04/КП/9079/13/000201, выдан 28.04.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	1.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	25:28:050025:2409
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, р-н Советский, ул. Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г. Владивосток, в районе ул. Коммуны, д. 14
		Площадь:	1200
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	25.10.2017
		номер государственной регистрации:	25:28:050025:2409-25/001/2017-1

Документ подписан ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

полное наименование должности: НЕВЕРОВА Э В

12 ОКТ 2023



Документ получен по электронным каналам связи с использованием электронной цифровой подписи

СЕРТИФИКАТ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСИ № 098905687401СВ380283576ACDC8425108

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

19.09.2024

		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 22.05.2015
			Договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО "РЖД", № ЦРИ/04/КП/9079/13/000201, выдан 28.04.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	2.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Здание
		Кадастровый номер:	25:28:050025:2411
		Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Приморский край, г Владивосток, р-н Советский, ул Коммуны, Российская Федерация, край Приморский, г Владивосток, в районе ул. Комунны, д. 14
		Площадь:	1487.8
	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность
		дата государственной регистрации:	01.11.2017
		номер государственной регистрации:	25:28:050025:2411-25/001/2017-1
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 22.05.2015 Договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО "РЖД", № ЦРИ/04/КП/9079/13/000201, выдан 28.04.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	3.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Сооружение
		Кадастровый номер:	25:28:050025:769
		Назначение объекта недвижимости:	нежилое
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14
		Площадь:	Протяженность 111 м.

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDCB425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024			

4.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.07.2015
	номер государственной регистрации:	25-25/001-25/011/002/2015-4893/2
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 22.05.2015 Договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО "РЖД", № ЦРИ/04/КП/9079/13/000201, выдан 28.04.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
4.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5	5.1 Вид объекта недвижимости:	Здание
	Кадастровый номер:	25:28:050025:773
	Назначение объекта недвижимости:	Нежилое
	Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, ул. Коммуны, д. 14
	Площадь:	43.6
5.2	вид права, доля в праве:	Собственность
	дата государственной регистрации:	17.07.2015
	номер государственной регистрации:	25-25/001-25/011/002/2015-4890/2
	основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 22.05.2015 Договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО "РЖД", № ЦРИ/04/КП/9079/13/000201, выдан 28.04.2015
	дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
5.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано

полное наименование должности



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ



инициалы, фамилия

Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

6	6.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок
		Кадастровый номер:	25:28:050025:81
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для дальнейшей эксплуатации сооружения - комплекса с/п "Экспресс" Владивостокской дистанции гражданских сооружений
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание санатория-профилактория. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Владивосток, ул. Коммуны, дом 14.
		Площадь:	22882 +/- 48
	6.2	вид права, доля в праве:	Общая долевая собственность 87/100
		дата государственной регистрации:	17.07.2015
		номер государственной регистрации:	25-25/001-25/011/002/2015-4896/2
		основание государственной регистрации:	Акт приема-передачи, выдан 22.05.2015 Договор купли-продажи недвижимого имущества, находящегося в собственности ОАО "РЖД", № ЦРИ/04/КП/9079/13/000201, выдан 28.04.2015
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют
	6.3	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
7		Получатель выписки	Панфилова Алиса Александровна

Выписка содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости о правах на объекты недвижимости, расположенные на территории Российской Федерации.
Использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	Инициалы, фамилия
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00BB056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдлен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		

СТО РРП №1 02-2008



Федеральное государственное унитарное предприятие
Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БТИ"
(полное наименование ОТИ - организация технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
Отделение №1 Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация -Федеральное БТИ" по
Приморскому краю
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на _____ **нежилое помещение**
(вид объекта учета)
_____ **нежилое помещение**
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Приморский край	
Район		
Муниципальное образование	тип	городской округ
	наименование	Владивостокский городской округ
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Владивосток
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
	наименование	Коммуны
Номер дома	14	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	А	
Номер помещения	I	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	05:401:001:001431440
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 01 августа 2012 г.

Начальник Отделения №1 _____

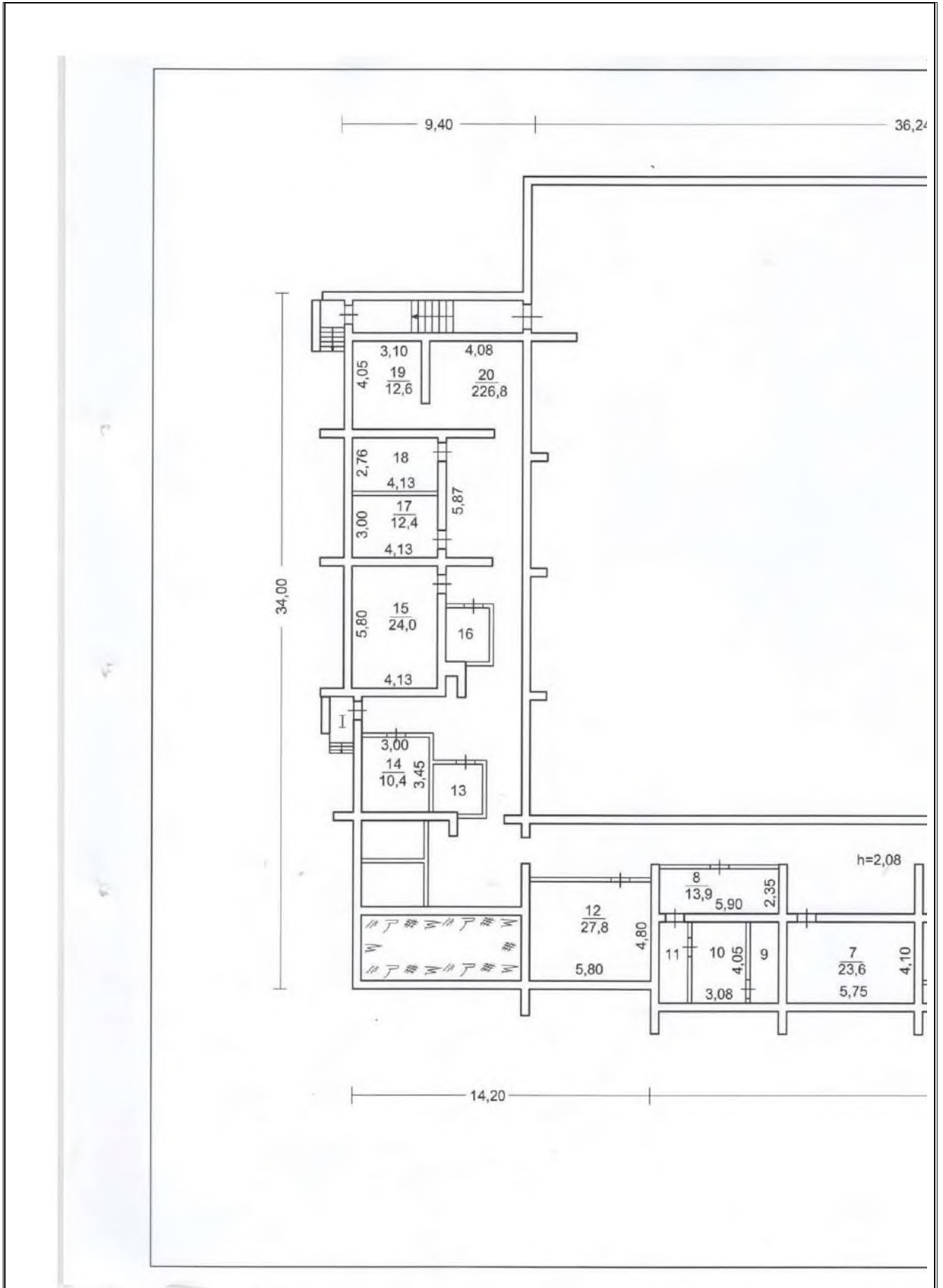
подпись

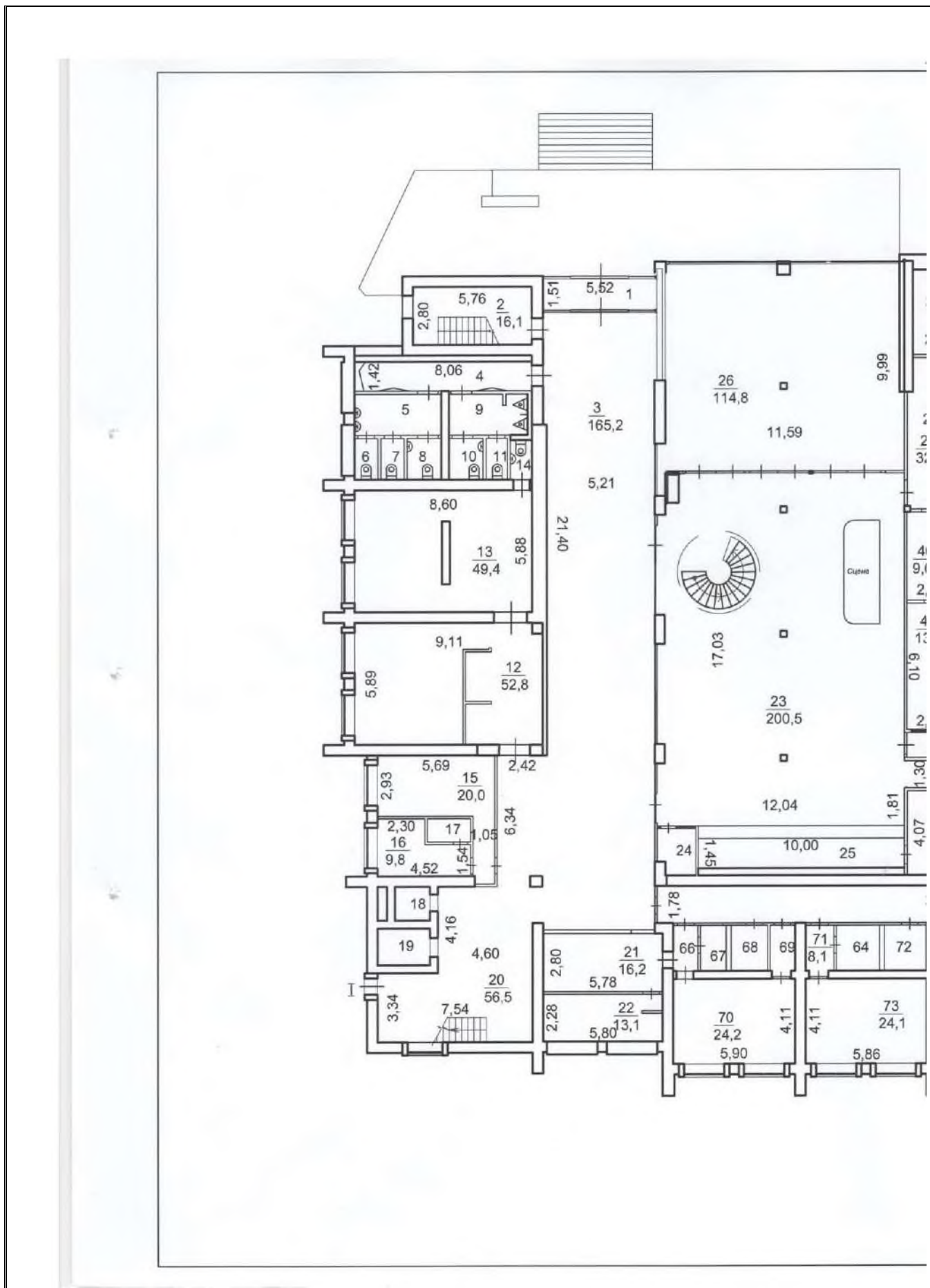
В.А. Исаев

(Фамилия И.О.)

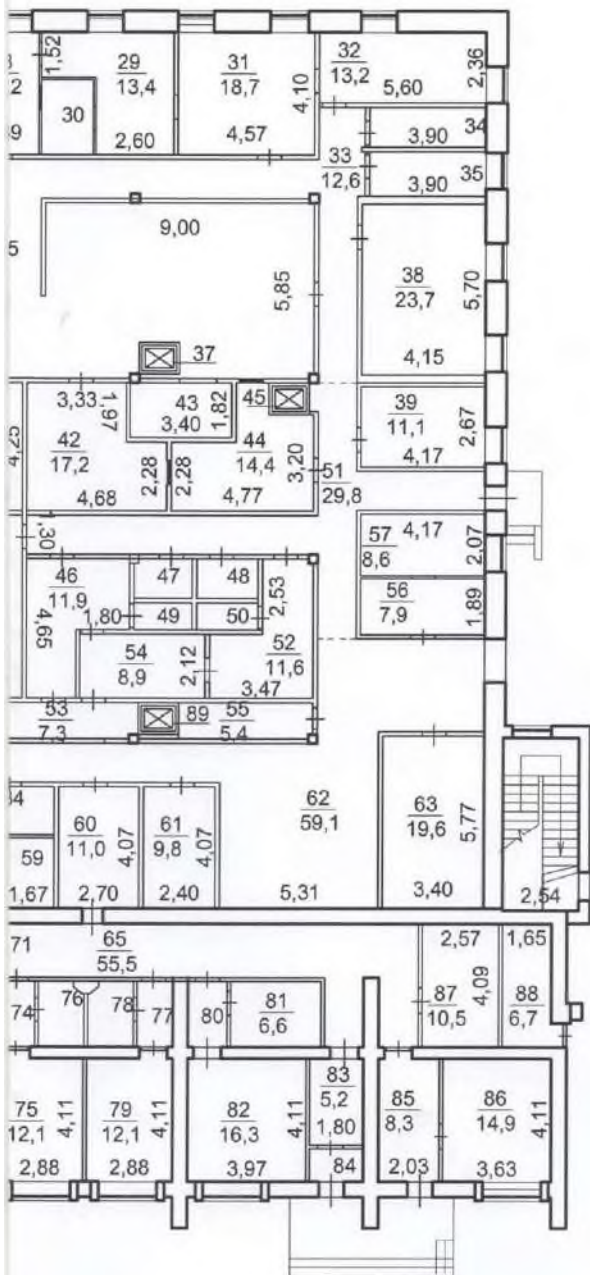
М.П.





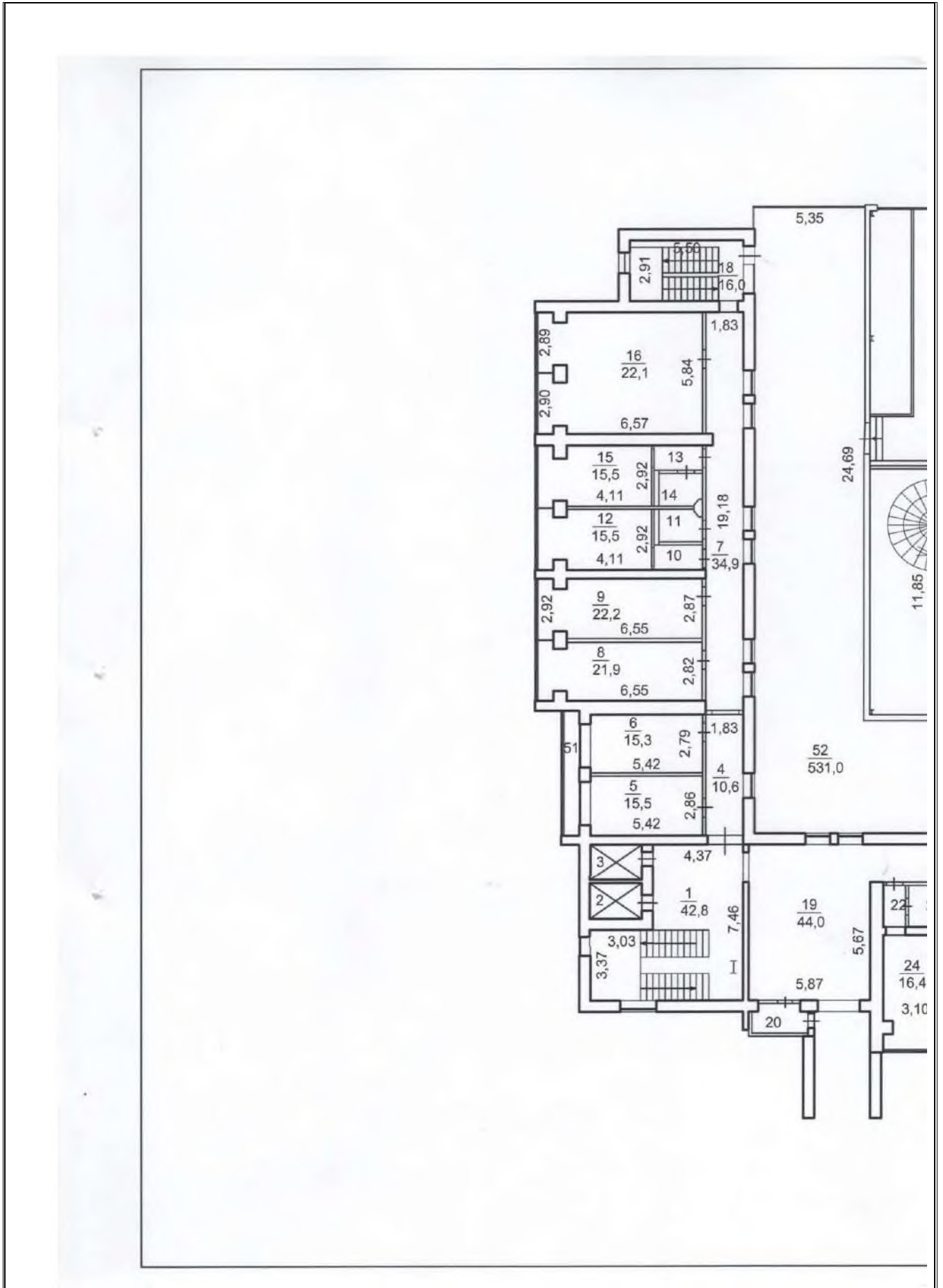


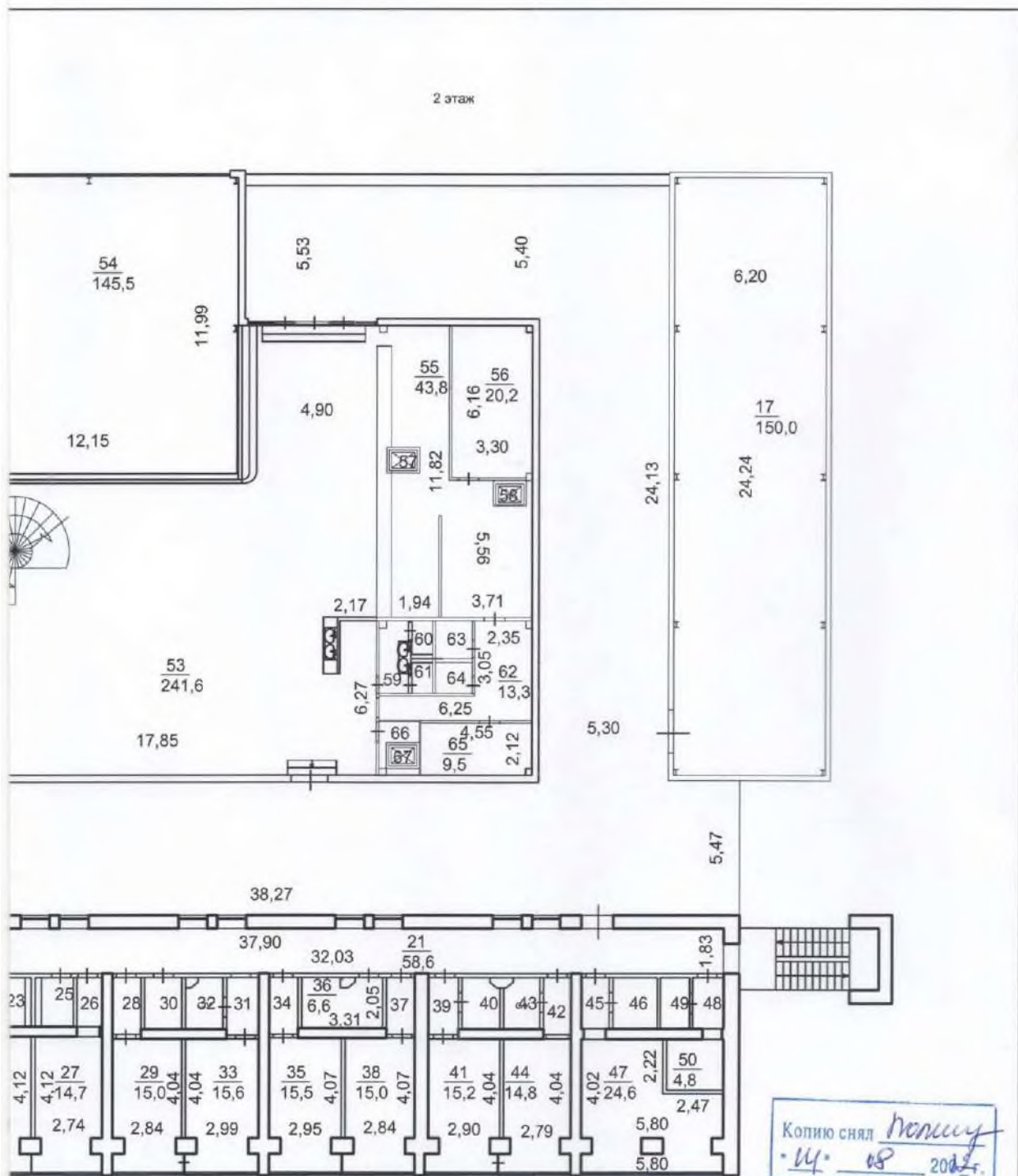
1 этаж



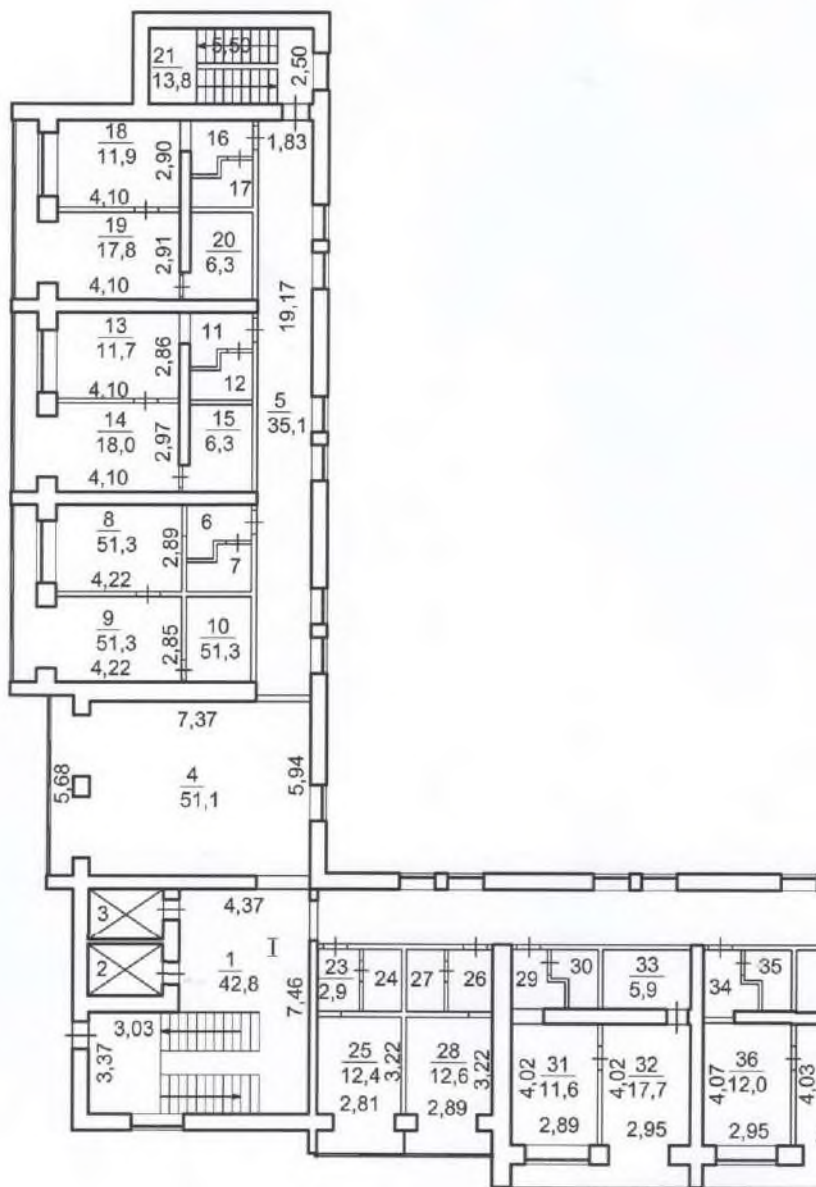
Копию снял *Полищук*
 "14" 08 2002 г.

Отделение №1 Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Приморскому краю			
Лист №	ул. Коммуны, 14		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И. О.	Подпись
01.08.12	Исполнил	Полищук	Подпись
	Проверил	Батталова И.Ф.	Подпись
	Подписал	Исаев В.А.	Подпись

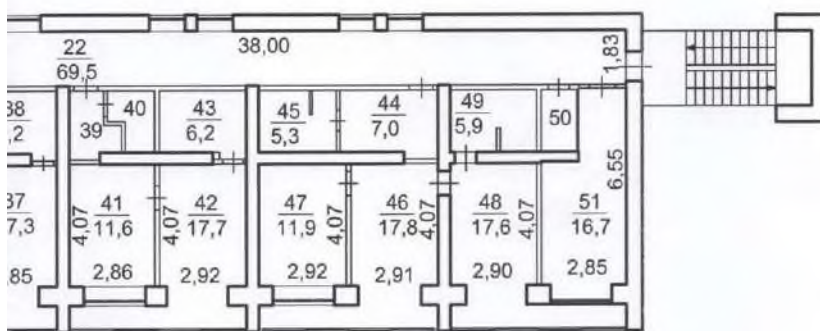




Отделение №1 Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Приморскому краю			
ул. Коммуны, 14			
Лист №			М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И. О.	Подпись
01.08.12	Исполнил	Полищук	Подпись
	Проверил	Батталова И.Ф.	Подпись
	Подписал	Исаев В.А.	Подпись

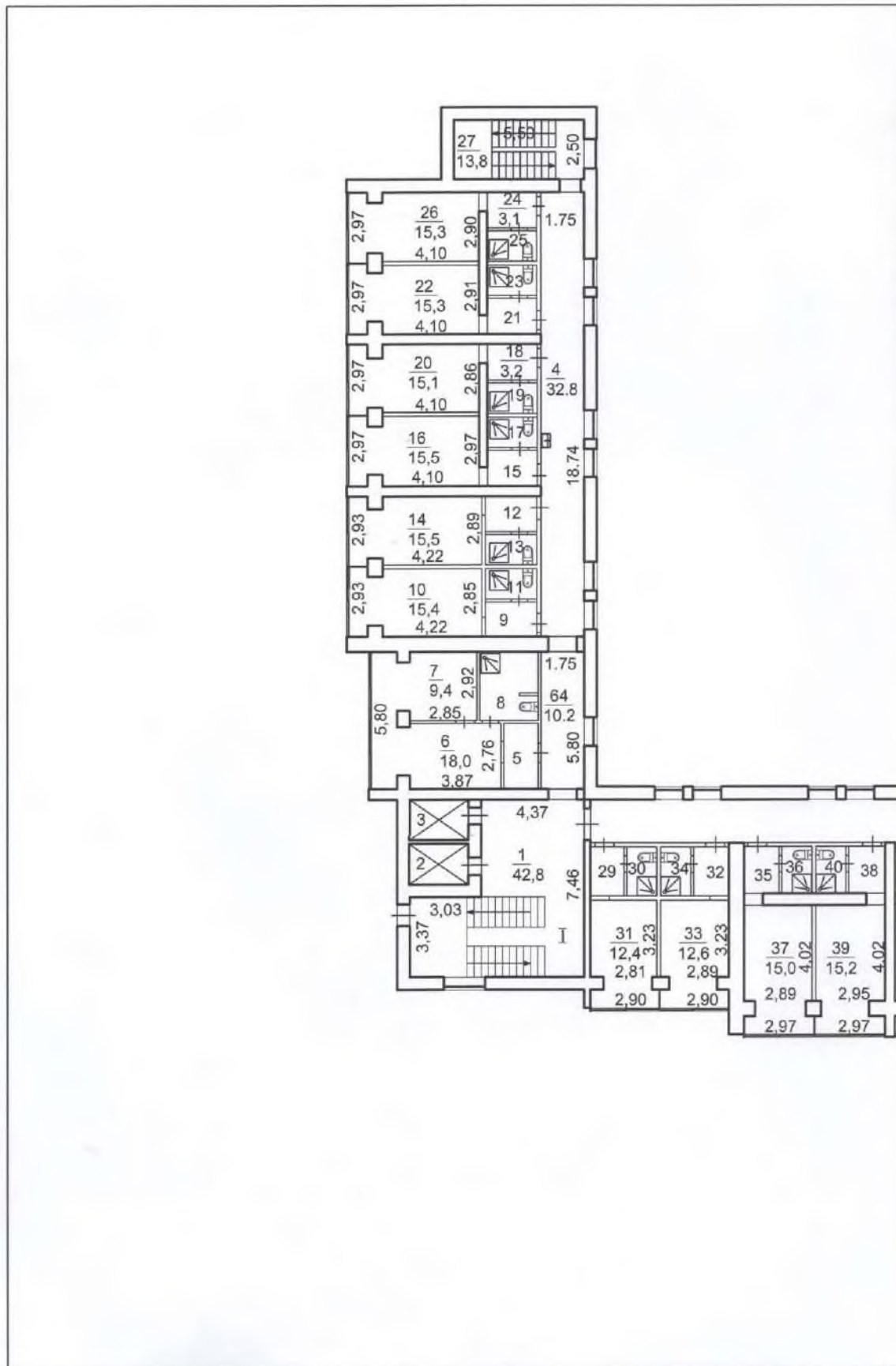


3 этаж

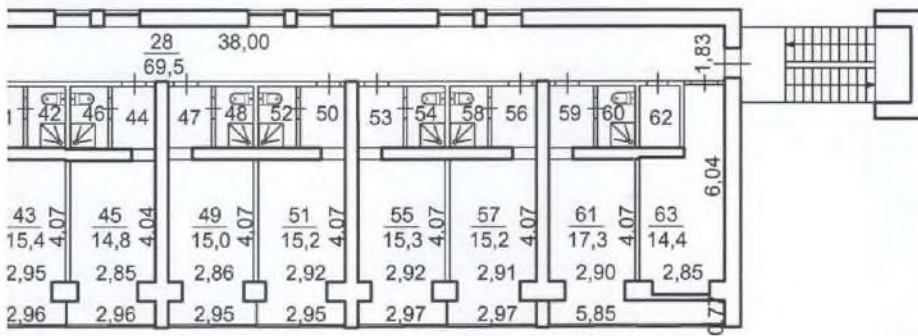


Копию снял *Полищук*
 24.08.2002 г.

Отделение №1 Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Приморскому краю			
Лист №	ул. Коммуны, 14		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И. О.	Подпись
01.08.12	Исполнил	Полищук	
	Проверил	Батгалова И.Ф.	
	Подписал	Исаев В.А.	

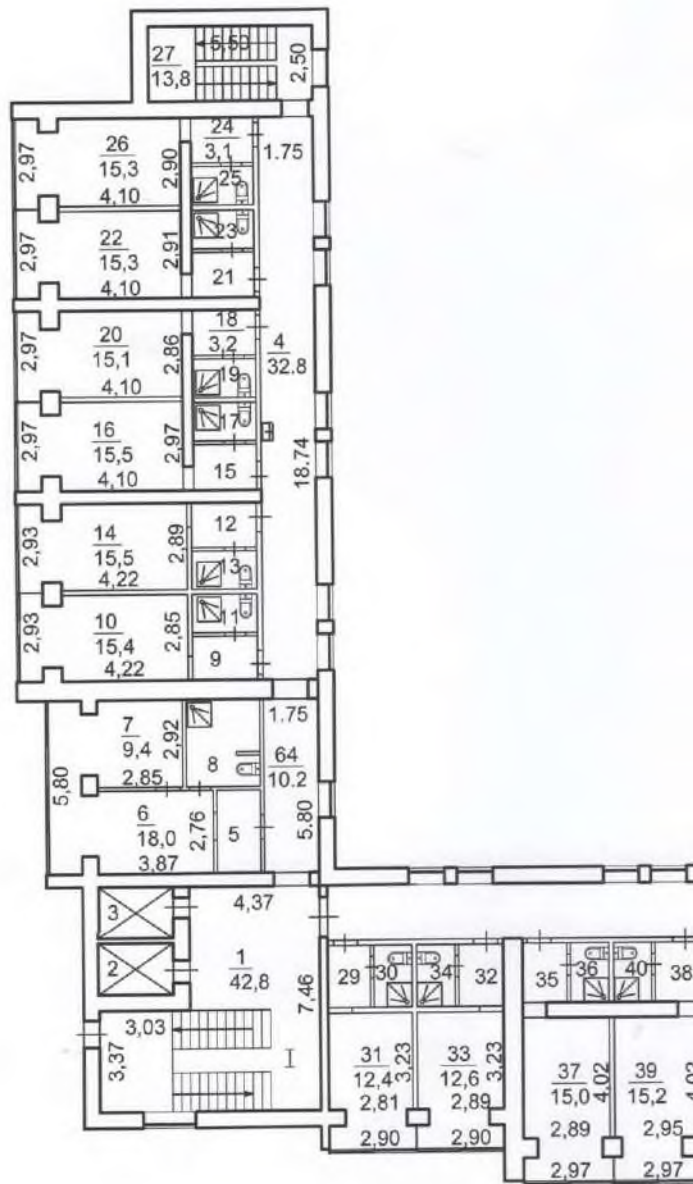


4 этаж



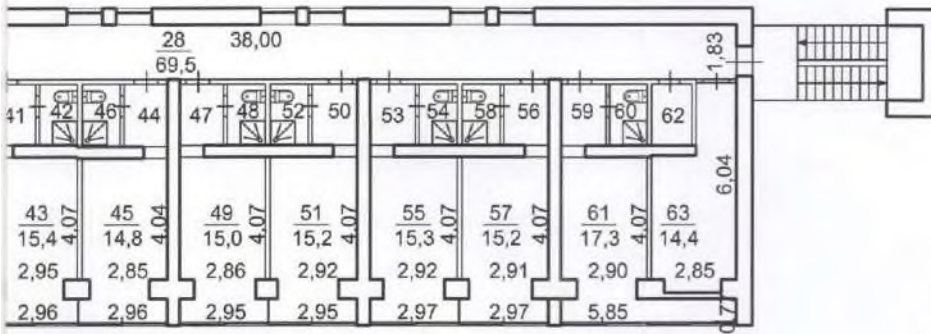
Копию снял *Полищук*
 № *08* 20*22*г.

Отделение №1 Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Приморскому краю			
Лист №	ул. Коммуны, 14		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И. О.	Подпись
01.08.12	Исполнил	Полищук	
	Проверил	Батталова И.Ф.	
	Подписал	Исаев В.А.	





5 этаж

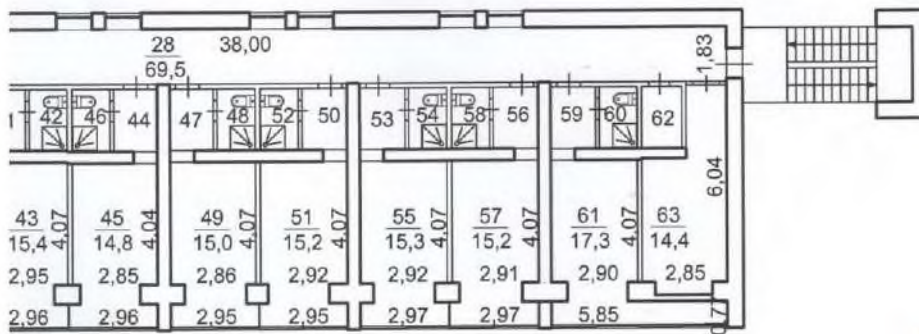


Копию снял Морис
"14" 08 2002г.

Отделение №1 Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Приморскому краю			
Лист №	ул. Коммуны, 14		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И. О.	Подпись
01.08.12	Исполнил	Полищук	
	Проверил	Батталова И.Ф.	
	Подписал	Исаев В.А.	

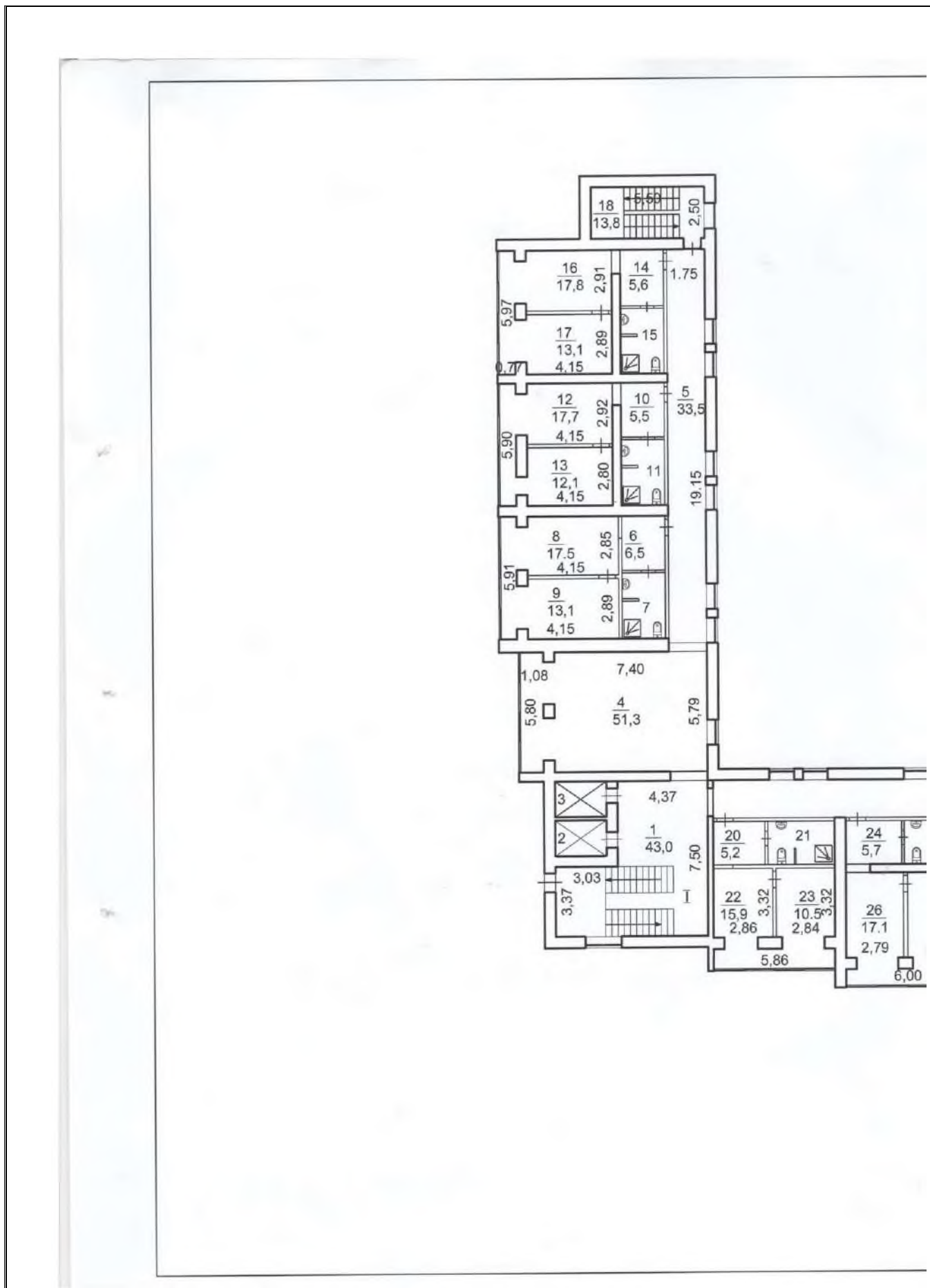


6 этаж



Копию снял *Полищук*
 "14" 08 2002г.

Отделение №1 Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Приморскому краю			
Лист №	ул. Коммуны, 14		М 1:200
Дата	Исполнитель	Фамилия И. О.	Подпись
01.08.12	Исполнил	Полищук	
	Проверил	Батталова И.Ф.	
	Подписал	Исаев В.А.	





по ул. **КОМУНЫ**
 Экспликация
 к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Владивостоке
 Дом № **14**

Экспликация № 1
 к поэтажному плану здания (строения)
 расположенного по адресу: г. Владивосток,
 ул. Коммуны, д. 14

1	2	3	4	5	6	7																		19	20
						этаж		этаж		этаж		этаж		этаж		этаж		этаж		этаж		этаж			
Дата записи и литера по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и ключа мезонинном)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: залы, холлы, вестибюль, лестничная клетка, санузлы, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Итого общеплощадной площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру				
A		1		1. Тек. помещение					11,2												11,2	2,08			
				2. Электрощитовая					13,3												13,3				
				3. Вент. камера					17,7												17,7				
				4. Тек. помещение					7,1												7,1				
				5. Вент. камера					17,1												17,1				
				6. Тек. помещение					6,8												6,8				
				7. Тек. помещение					23,6												23,6				
				8. Коридор					13,9												13,9				
				9. Мастерская					5,7												5,7				
				10. Мастерская					12,5												12,5				
				11. Коридор					4,9												4,9				
				12. Тек. помещение					27,8												27,8				
				13. Тек. помещение					5,4												5,4				
				14. Водопров. узел					10,4												10,4				
				15. Аварийный АТС					24,0												24,0				
				16. Тек. помещение					4,8												4,8				
				17. Вент. камера					12,4												12,4				
				18. Вент. камера					11,4												11,4				
				19. Тек. помещение					12,6												12,6				
				20. Коридор					226,8												226,8				
				Итого по этажам					242,6												242,6				



по ул. (пер.)

КОММУНЫ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. **Владивосток**

дом № **14**

Экспликация

Приложение № 1
 на начало в плане строения, включая
 встроенные нежилые помещения

1	2	3	4	5	6	7										19	20		
						жилая		9	10	11	12	13	14	15	16			17	18
Дата записи и литера по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонинном)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, канцелярское помещение, классная комната, боильничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Основная	Вспомогательная									Основная	Вспомогательная		
01.08.2012	1	1	1 тамбур						8,3	16,1								8,3	
			2 лестн клетка						165,2									165,2	
			3 холл						11,0									11,0	
			4 санузел						8,3									8,3	
			5 санузел						2,3									2,3	
			6 санузел						2,3									2,3	
			7 санузел						3,3									3,3	
			8 санузел						7,0									7,0	
			9 санузел						3,3									3,3	
			10 санузел						2,1									2,1	
			11 санузел						52,8									52,8	
			12 игровая						49,4									49,4	
			13 игровая						2,0									2,0	
			14 санузел						20,0									20,0	
			15 гардероб						9,8									9,8	
			16 охрانا						2,4									2,4	
			17 серверная						2,8									2,8	
			18 лифт						5,1									5,1	
			19 лифт						16,2									16,2	
			20 коридор						13,1									13,1	
			21 ресепши						200,5									200,5	
			22 комн персонала						4,0									4,0	
			23 ресторан																
			24 подсобное																

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения												19	20
						жилая		двухобъектно-квартирная		иные		торговая		промышленная		складская			
Дата записи в литеру по плану	Этаж (начиная с I этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, большая или малая кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
			25	бар								14,5						14,5	
			26	зал								114,8						114,8	
			27	коридор											32,4			32,4	
			28	кухня								10,2						10,2	
			29	кухня								13,4						13,4	
			30	кухня								4,4						4,4	
			31	кухня								18,7						18,7	
			32	кухня								13,2						13,2	
			33	коридор											12,6			12,6	
			34	кухня								5,2						5,2	
			35	кухня								5,7						5,7	
			36	кухня								51,2						51,2	
			37	подземные											1,0			1,0	
			38	кухня								23,7						23,7	
			39	кухня								11,1						11,1	
			40	кухня								9,6						9,6	
			41	кухня								13,8						13,8	
			42	кухня								17,2						17,2	
			43	кухня								6,2						6,2	
			44	кухня								14,4						14,4	
			45	подземные											1,0			1,0	
			46	кухня								11,9						11,9	

Дата обследования 01.08.12.

Обследовал Полюжук

Проверил Бягалова



по ул. (пер.) **КОММУНЫ**

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. **Владивосток**
 Дом № **14**

Экспликация

Приложение №
 на чертеже к плану строения, измерен
 внутренним измерением площади

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в т.ч. предельная под помещением													19	20
						7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18			
Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: чистая жилая комната, канцелярское помещение, кладовая комната, большая павата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	жилая	двучебно-санитарная	прочая	торговая	промышленная	складская	Итого полезной площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру							
01.08.2012	1	1	47	кухня		Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	2,5	2,7			
			48	кухня												2,7	1,8			
			49	кухня												1,7	1,9			
			50	кухня												1,9	29,8			
			51	коридор												29,8	11,6			
			52	кухня												11,6	7,3			
			53	кухня												7,3	8,9			
			54	кухня												8,9	5,4			
			55	кухня												5,4	7,9			
			56	кухня												7,9	8,6			
			57	кухня												8,6	9,2			
			58	кухня												9,2	3,7			
			59	кухня												3,7	11,0			
			60	кухня												11,0	9,8			
			61	кухня												9,8	59,1			
			62	коридор												59,1	19,6			
			63	кухня												19,6	4,6			
			64	санузел												4,6	55,5			
			65	коридор												55,5	2,6			
			66	коридор												2,6	2,8			
			67	подсобное												2,8	3,9			
			68	санузел												3,9	2,9			
			69	коридор												2,9	24,2			
			70	раздевалка												24,2				

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения												19	20
						жилая		дневной-спальня		прочая		торговая		производственная		складская			
Дата записи и литера по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, кабинетное помещение, классная комната, балансовая штабл. кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Итого полезной площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
			71	коридор					3,3									3,3	
			72	санузел					4,5									4,5	
			73	раздевалка					24,1									24,1	
			74	коридор					2,8									2,8	
			75	комната				12,1										12,1	
			76	санузел					3,6									3,6	
			77	коридор					2,6									2,6	
			78	санузел					3,8									3,8	
			79	комната				12,1										12,1	
			80	коридор					2,9									2,9	
			81	подсобное					6,6									6,6	
			82	комната				16,3										16,3	
			83	коридор					5,2									5,2	
			84	тамбур					2,0									2,0	
			85	коридор					8,3									8,3	
			86	комн. персонала				14,9										14,9	
			87	электрощитовая					10,5									10,5	
			88	инвентарь					6,7									6,7	
			89	подземник											1,0			1,0	
				Итого по 1 эт				138,9	522,0	17,2		329,8	4,0	341,8	136,9			1510,6	

Дата обследования	01.08.12
Обследователь	Пашук
Проверил	Батгалма

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения												19	20
						жилая		лечебно-санитарная		прочая		кухонная		промышленная		складская			
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20						
Дата записи и литература по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: частей помещений: жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, большинная палата, кухня, коридор и т.д.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
			25 санузел						2,6									2,6	
			26 коридор						2,0									2,0	
			27 осветный					14,7										14,7	
			28 коридор						2,7									2,7	
			29 колпачниковый					15,0										15,0	
			30 складск помещ						3,2									3,2	
			31 коридор						3,1									3,1	
			32 санузел						2,7									2,7	
			33 ванная					15,6										15,6	
			34 коридор						2,7									2,7	
			35 СПА					15,5										15,5	
			36 складск помещ						6,6									6,6	
			37 коридор						2,7									2,7	
			38 СПА					15,0										15,0	
			39 коридор						2,8									2,8	
			40 кабин обсл перс					3,1										3,1	
			41 СПА					15,2										15,2	
			42 коридор						2,6									2,6	
			43 санузел						3,1									3,1	
			44 ванная					14,8										14,8	
			45 коридор						2,4									2,4	
			46 кабин обсл перс					3,7										3,7	

Дата обследования: 01.08.12.
Обследовал: Помичук
Проверил: Баталова



по ул. (пер.)

КОММУНЫ

Экспликация
 к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Владивосток
 Дом № **14**

Примечание №1
 на площади и жилых строений, помещений
 вступивший в законную силу судебный акт

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. приведенная под помещения												19	20
						жилая		лечебно-санитарная		прочая		торговая		промышленная под помещения		складская			
7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20						
01.08	2	1	47	коридор		24,6		2,6									24,6		
2012			49	электроподстанция					2,5								2,5		
			50	тех.помещение					4,8								4,8		
			51	терраса														4,4	
			52	терраса															
			53	ресторан															
			54	конференцзал		145,5					241,6						241,6		
			55	бар						43,8							43,8		
			56	кухня															
			57	подъемник							20,2						20,2		
			58	подъемник													1,0		
			59	санузел													1,0		
			60	санузел						3,4							3,4		
			61	санузел						1,2							1,2		
			62	кухня						1,1							1,1		
			63	кухня													13,3		
			64	кухня													2,3		
			65	кухня													1,9		
			66	кухня													9,5		
			67	подъемник													1,7		
			Итого по 2 эт			450,3		427,6		7,3		285,4		5,7		48,9	3,0	1228,2	535,4



по ул. (пер.)

КОММУНЫ

Экспликация
 к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г.

Владивосток

дом № **14**

Примечание № 1
 на наличие и виды строений, помещений
 и комнат в здании, подлежащем
 изъятию для государственных нужд РФ

01.08 2012	1 Дата записи и литеры по плану	2 Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	3 № помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	4 № по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	5 Назначение частей помещений: жилая комната, кабинетское помещение, кладовая, комната, боковая ванная, кухня, коридор и т.п.	6 Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения												19 Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	20 Высота помещения по внутреннему обмеру
							жилая		9 Основная	10 Вспомогательная	прочая									
							7 Основная	8 Вспомогательная												
			1	1	лестничная клетка														42,8	
			2	2	лифт														5,1	
			3	3	лифт														2,8	
			4	4	игровая			51,1											35,1	
			5	5	коридор														3,1	
			6	6	коридор														2,8	
			7	7	санузел														12,2	
			8	8	комната														17,8	
			9	9	комната														6,2	
			10	10	санузел														3,1	
			11	11	коридор														2,7	
			12	12	санузел														11,7	
			13	13	комната														18,0	
			14	14	комната														6,3	
			15	15	санузел														3,1	
			16	16	коридор														2,7	
			17	17	санузел														11,9	
			18	18	комната														17,8	
			19	19	комната														6,3	
			20	20	санузел														13,8	
			21	21	лестничная клетка														69,5	
			22	22	коридор														2,9	
			23	23	коридор														2,7	
			24	24	санузел															

Дата записи и литера по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилая комната, кабинетское помещение, кладовая, комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения												Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
						жилая		лечебно-санитарная		прочая									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
			25	комната				12,4										12,4	
			26	коридор					3,1									3,1	
			27	санузел					2,7									2,7	
			28	комната				12,6										12,6	
			29	коридор					2,9									2,9	
			30	санузел					2,5									2,5	
			31	комната				11,6										11,6	
			32	комната				17,7										17,7	
			33	санузел					5,9									5,9	
			34	коридор					3,3									3,3	
			35	санузел					2,6									2,6	
			36	комната				12,0										12,0	
			37	комната				17,3										17,3	
			38	санузел					6,2									6,2	
			39	коридор					3,2									3,2	
			40	санузел					2,6									2,6	
			41	комната				11,6										11,6	
			42	комната				17,7										17,7	
			43	санузел					6,2									6,2	
			44	коридор					7,0									7,0	
			45	санузел					5,3									5,3	
			46	комната				17,8										17,8	

Дата обследования	01.08.12.
Обследован	Пешинук
Проверил	Беглова



по ул. (пер.)

КОММУНЫ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г.

Владивосток

дом №

14

Экспликация

Примечание № 1
 на нежилые и жилые строения, имеющие
 встроенные или пристроенные помещения

1	2	3	4	5	6	7		8		11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
						Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная										
01.08		1	47 комната	Нежилая часть помещений: жилая комната, кабинетское помещение, кладовая, коридор и т.п.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
2012			48 комната	49 санузел 50 технич помещен 51 технич помещен		7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
					Итого по 3 эт			300,7	289,9										590,6



по ул. (пер.)

КОММУНЫ

Экспликация
к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Владивосток
Дом № 14

14

Приложение № 1
на планы и листы строений, имеющие
встроенные нежилые помещения

Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, кабинетное помещение, классная комната, боковая палата, кухня, коридор и т.п.	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения										19	20		
						жилая		двух-санитарная		прочая									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
01.08	4	1	1	1	лесты к/эста													42,8	
2012			2	2	л/фт													5,1	
			3	3	л/фт													2,8	
			4	4	коридор													32,8	
			5	5	коридор													4,0	
			6	6	комната			18,0										18,0	
			7	7	комната			9,4										9,4	
			8	8	санузел													7,1	
			9	9	коридор													3,2	
			10	10	комната			15,4										15,4	
			11	11	санузел													2,8	
			12	12	коридор													3,3	
			13	13	санузел													2,8	
			14	14	комната			15,5										15,5	
			15	15	коридор													3,2	
			16	16	комната			15,5										15,5	
			17	17	санузел													2,7	
			18	18	коридор													3,2	
			19	19	санузел													2,7	
			20	20	комната			15,1										15,1	
			21	21	коридор													3,1	
			22	22	комната			15,3										15,3	
			23	23	санузел													2,7	
			24	24	коридор			104,2										3,1	
										127,4									3,1

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м. в т.ч. предельная под помещени												19	20
						жилая		двоблю-санитприпн		прочи									
Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: жилого помещения, нежилого помещения, классная комната, боильничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Итого общепользеной площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
			25 санузел					15,3	2,7									2,7	
			26 комната															15,3	
			27 дестя клетка						13,8									13,8	
			28 коридор						69,5									69,5	
			29 коридор						2,9									2,9	
			30 санузел						2,7									2,7	
			31 комната					12,4										12,4	
			32 коридор						3,1									3,1	
			33 комната					12,6										12,6	
			34 санузел						2,7									2,7	
			35 коридор						2,9									2,9	
			36 санузел						2,5									2,5	
			37 комната					15,0										15,0	
			38 коридор						3,1									3,1	
			39 комната					15,2										15,2	
			40 санузел						2,5									2,5	
			41 коридор						3,2									3,2	
			42 санузел						2,6									2,6	
			43 комната					15,4										15,4	
			44 коридор						3,1									3,1	
			45 комната					14,8										14,8	
			46 санузел						2,7									2,7	
Дата обследования		01.08.12.																	
Обследовал		Полещук																	
Проверил		Баталова																	



по ул. (пер.)

КОММУНЫ

Экспликация
 к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г.

Владивосток

Дом № **14**

Полностью №1
 на наличие и виды строений, имеющих
 встроены иные помещения

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения												19	20
						жителя		лечебно-санитарная		прочая									
Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, капитальное помещение, кладовая комната, боильная, ванная, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	балконы
01.08.2012	4	1	47	коридор					3,0									3,0	
			48	санузел					2,6									2,6	
			49	комната				15,0										15,0	
			50	коридор														3,1	
			51	комната				15,2										15,2	
			52	санузел					2,6									2,6	
			53	коридор					3,1									3,1	
			54	санузел					2,6									2,6	
			55	комната				15,3										15,3	
			56	коридор					3,1									3,1	
			57	комната				15,2										15,2	
			58	санузел					2,6									2,6	
			59	коридор					3,1									3,1	
			60	санузел					2,6									2,6	
			61	комната				17,3										17,3	
			62	технич. помещен					2,8									2,8	
			63	технич. помещен					14,4									14,4	
			64	коридор					10,2									10,2	
			Итого по 4 эт					282,9	303,2									586,1	



по ул. (пер.)

КОММУНЫ

Экспликация
 к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. Владивосток
 Дом № **14**

14

Примечание № 1
 На уровне и выше строения, указанного
 в строенных планах помещений

01.08 2012	1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предельнодопустимая под помещения										19	20	
							жилая		лечебно-санитарная		прочая								
Дата записи и литера по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Наименование частей помещений: жилая комната, кабинетное помещение, кладовая комната, бытовая палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
				2 лифт					42,8									42,8	
				3 лифт					5,1									5,1	
				4 коридор					2,8									2,8	
				5 коридор					32,8									32,8	
				6 комната				18,0										18,0	
				7 комната				9,4										9,4	
				8 санузел					7,1									7,1	
				9 коридор					3,2									3,2	
				10 комната				15,4										15,4	
				11 санузел					2,8									2,8	
				12 коридор					3,3									3,3	
				13 санузел					2,8									2,8	
				14 комната				15,5										15,5	
				15 коридор					3,2									3,2	
				16 комната				15,5										15,5	
				17 санузел					2,7									2,7	
				18 коридор					3,2									3,2	
				19 санузел					2,7									2,7	
				20 комната				15,1										15,1	
				21 коридор					3,1									3,1	
				22 комната				15,3										15,3	
				23 санузел					2,7									2,7	
				24 коридор				104,2	3,1	127,4								3,1	

Дата записи и анкета по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезоинном)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, нежилая комната, кладовая, ванная, туалет, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения																	
						жилая		детско-саптарная		прочая		Итого общепольной площади (по квартире, этажу, строению)		Высота помещения по внутреннему обмеру									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
			25 санузел					15,3	2,7									2,7					
			26 комната															15,3					
			27 лестн клетка						13,8									13,8					
			28 коридор						69,5									69,5					
			29 коридор						2,9									2,9					
			30 санузел						2,7									2,7					
			31 комната					12,4										12,4					
			32 коридор						3,1									3,1					
			33 комната					12,6										12,6					
			34 санузел						2,7									2,7					
			35 коридор						2,9									2,9					
			36 санузел						2,5									2,5					
			37 комната					15,0										15,0					
			38 коридор						3,1									3,1					
			39 комната					15,2										15,2					
			40 санузел						2,5									2,5					
			41 коридор						3,2									3,2					
			42 санузел						2,6									2,6					
			43 комната					15,4										15,4					
			44 коридор						3,1									3,1					
			45 комната					14,8										14,8					
			46 санузел						2,7									2,7					

Дата обследования	01.08.12
Обследован	Помшук
Проверен	Баталова



по ул. (пер.)

КОММУНЫ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г.

Владивосток

дом №

14

Экспликация

Таблица №1
 на нежилые в здании строения, имеющие
 вспомогательные площади помещений

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., в т.ч. предназначенная под помещения												19	20
						жилая		лечебно-санитарная		прочая									
Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: частная жилая комната, кабинетское помещение, классная комната, большая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	балконы
01.08.2012	5	1	47	коридор					3,0									3,0	
			48	санузел					2,6									2,6	
			49	комната				15,0										15,0	
			50	коридор					3,1									3,1	
			51	комната				15,2										15,2	
			52	санузел					2,6									2,6	
			53	коридор					3,1									3,1	
			54	санузел					2,6									2,6	
			55	комната				15,3										15,3	
			56	коридор					3,1									3,1	
			57	комната					15,2									15,2	
			58	санузел					2,6									2,6	
			59	коридор					3,1									3,1	
			60	санузел					2,6									2,6	
			61	комната				17,3										17,3	
			62	технич. помещен					2,8									2,8	
			63	технич. помещен					14,4									14,4	
			64	коридор					10,2									10,2	
			Итого по 5 эт					282,9	303,2									586,1	

по ул. (пер.)

КОММУНЫ

Экспликация
 К поэтажному плану здания (строения), расположенного в г.

Дом №

14

Владивосток

Пояснение № 1
 на нежилые и жилые строения, участки
 встроение нежилые помещения

Дата записи и литера по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Наименование частей помещений: жилая комната, нежилая комната, ванная, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения																	
						жилая		нежилая-санитарная		прочая												Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20				
01.08	б	1	1	лестничная клетка					42,8										42,8				
			2	лифт					5,1										5,1				
			3	лифт					2,8										2,8				
			4	коридор					32,8										32,8				
			5	коридор					4,0										4,0				
			6	комната				18,0											18,0				
			7	комната				9,4											9,4				
			8	санузел					7,1										7,1				
			9	коридор					3,2										3,2				
			10	комната				15,4											15,4				
			11	санузел					2,8										2,8				
			12	коридор					3,3										3,3				
			13	санузел					2,8										2,8				
			14	комната																			
			15	коридор				15,5											15,5				
			16	комната					3,2										3,2				
			17	санузел				15,5											15,5				
			18	коридор					2,7										2,7				
			19	санузел					3,2										3,2				
			20	комната					2,7										2,7				
			21	коридор				15,1											15,1				
			22	комната					3,1										3,1				
			23	санузел					15,3										15,3				
			24	коридор				104,2		3,1									104,2				
										127,4													

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру, в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения												19	20
						жилая		лечебно-санитарная		прочая									
Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, нежилая комната, нежилая комната, кабинет, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	Высота помещения по внутреннему обмеру
			25	санузел					2,7									2,7	
			26	комната				15,3										15,3	
			27	лестн. клетка					13,8									13,8	
			28	коридор					69,5									69,5	
			29	коридор					2,9									2,9	
			30	санузел					2,7									2,7	
			31	комната				12,4										12,4	
			32	коридор					3,1									3,1	
			33	комната				12,6										12,6	
			34	санузел					2,7									2,7	
			35	коридор					2,9									2,9	
			36	санузел					2,5									2,5	
			37	комната				15,0										15,0	
			38	коридор					3,1									3,1	
			39	комната				15,2										15,2	
			40	санузел					2,5									2,5	
			41	коридор					3,2									3,2	
			42	санузел					2,6									2,6	
			43	комната				15,4										15,4	
			44	коридор					3,1									3,1	
			45	комната				14,8										14,8	
			46	санузел					2,7									2,7	
Дата обследования		01.08.12.																	
Обследован		Полнух																	
Проверил		Богданова																	



по ул. (пер.)

Коммуны

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г. **Владивосток**

дом №

14

Экспликация

Примечание № 1
 на нежилые и жилые строения, имеющие
 встроенные нежилые помещения

1	2	3	4	5	6	7												19	20
						жилая		9	10	прочая									
Дата записи и литера по плану	Этаж (начиная с I этажа и кончая мезонинном)	№ помещения, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: жилая комната, нежилая комната, кладовая, комната, большая ванная, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	Основная	Вспомогательная			Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Итого полезной площади (по квартире, этажу, строению)	балконы
01.08.2012	6	1	47	коридор					3,0								3,0		
			48	санузел					2,6								2,6		
			49	комната				15,0									15,0		
			50	коридор															
			51	комната				15,2									15,2		
			52	санузел					2,6								2,6		
			53	коридор					3,1								3,1		
			54	санузел					2,6								2,6		
			55	комната				15,3									15,3		
			56	коридор					3,1								3,1		
			57	комната				15,2									15,2		
			58	санузел					2,6								2,6		
			59	коридор					3,1								3,1		
			60	санузел					2,6								2,6		
			61	комната				17,3									17,3		
			62	технич. помещен					2,8								2,8		
			63	технич. помещен					14,4								14,4		
			64	коридор					10,2								10,2		
				итого по 6 эт				282,9									586,1		



по ул. (пер.)

КОММУНЫ

к поэтажному плану здания (строения), расположенного в г.

Владивосток

дом №

14

Экспликация

Протокол № 1
 от 08.08.2012 г. заседания комиссии
 в составе: членов комиссии
 и членов комиссии по оценке
 стоимости объектов недвижимости

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения																		19	20
						жизля		лечебно-санитарная		прочая		жизля		лечебно-санитарная		прочая		жизля		лечебно-санитарная		прочая			
Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с I этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: жилого помещения, капитальное помещение, кладовая, комната, большая комната, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	террасы и т.д.						
01.08	7	1	1	лестничная клетка		Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	Основная	Вспомогательная	43,0							
2012			2	лифт					43,0									5,1							
			3	лифт					5,1									2,8							
			4	холл					2,8									51,3							
			5	коридор					51,3									33,5							
			6	коридор					33,5									5,5							
			7	санузел					5,5									6,5							
			8	комната					6,5									17,5							
			9	комната					17,5									13,1							
			10	коридор					13,1									5,5							
			11	санузел					5,5									6,5							
			12	комната					6,5									17,7							
			13	комната					17,7									12,1							
			14	коридор					12,1									5,6							
			15	санузел					5,6									6,5							
			16	комната					6,5									17,8							
			17	комната					17,8									13,1							
			18	лестничная клетка					13,1									13,8							
			19	коридор					13,8									69,5							
			20	коридор					69,5									5,2							
			21	санузел					5,2									6,7							
			22	комната					6,7									15,9							
			23	комната					15,9									10,5							
									10,5									117,7							
									117,7									267,0							

1	2	3	4	5	6	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предельнодопускаемая под помещения													19	20
						жилая		детско-санитарная		прочая										
Дата записи и литеры по плану	Этаж (начиная с 1 этажа и кончая мезонином)	№ помещения, квартиры, торгового, складского и т.п.)	№ по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение помещений: частные помещения: жилая комната, кухня-прихожая, ванная комната, кладовая, коридор и т.п.	Формула подсчета площади по внутреннему обмеру	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	Итого общепользуемой площади (по квартире, этажу, строению)	террасы и т.д.	
			24	коридор					5,7									5,7		
			25	санузел					6,5									6,5		
			26	комната				17,1										17,1		
			27	комната				13,5										13,5		
			28	коридор					5,7									5,7		
			29	санузел					6,5									6,5		
			30	комната				17,4										17,4		
			31	комната				12,9										12,9		
			32	коридор					5,6									5,6		
			33	санузел					6,5									6,5		
			34	комната				16,9										16,9		
			35	комната				13,6										13,6		
			36	коридор					6,0									6,0		
			37	санузел					5,8									5,8		
			38	комната				31,4										31,4		
			39	комната				17,2										17,2		
			40	санузел					5,6									5,6		
			41	технич. помещен					2,8									2,8		
			42	технич. помещен					15,2									15,2		
				итого по 7 эт				257,7	338,9									596,6		
				И нежилая помещ.				2016,3	2730,6									5926,9	535,4	
				итого по лит. I в т.ч. в террас. и т.д.						24,5								6462,3		

Площадь изменилась в результате сноса легких перегородок

Дата обследования	01.08.12
Обследован	Помещец
Проверил	Евгеньева



с/д/р/з/г/д/м/в

II. Экспликация нежилого помещения.

1	Литер по плану	2	Этаж по плану	3	Номер помещения (квартиры, комнаты, складского и т.п.)	4	Номер по плану строения (комнаты, кухни, коридоры и т.п.)	5	Назначение частей помещений (для комнаты, кухни, коридора, кладовая комната, санузла, бытового помещения, туалета, кухни, коридор и т.п.)	6	основные	7	вспомогательные	8	основная	10	вспомогательная	11	основная	12	вспомогательная	13	Итого (по количеству этажей, строений)	14	Высота помещений по внутреннему обмеру, м (Словом или цифрами)	15	Высота помещений по наружному обмеру, м (Словом или цифрами)

СТОП/01.02-200

III. Техническое описание помещения.

Год постройки здания 1985 Этажность 7 Физический износ 21 %

Наименование конструктивного элемента	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)
1. Наружные стены (материал)	кирпич
2. Перегородки (материал)	кирпич
3. Перекрытия (материал)	ж/б плиты
4. Полы:	
а) в основных помещениях	линолеум, плитка
б) во вспомогательных	линолеум, плитка
5. Проемы	
оконные	пластик
дверные	пластик, деревянные
6. Отделка стен:	
а) в основных помещениях	штукатурка, обои, плитка
б) во вспомогательных	штукатурка, обои, плитка
7. Отделка потолков:	
а) в основных помещениях	штукатурка, обои, плитка
б) во вспомогательных	штукатурка, обои, плитка
8. Вид отопления	стальные трубы
9. Наличие:	
а) водоснабжения	стальные трубы
б) электроснабжения (тип пров)	скрытая
в) канализации	чугунные трубы
г) горячего водоснабжения	стальные трубы
д) ванн или душа, сауны или бас	ванны, души
е) лоджий и/или балконов	
ж) телефона	скрытая проводка
з) радио	скрытая проводка
и) лифта	лифты
к) мусоропровода	

IV. Стоимость помещения.

Полная балансовая стоимость _____ г. _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ г. _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в цена 1991 г. _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в цена _____ г. _____ руб.

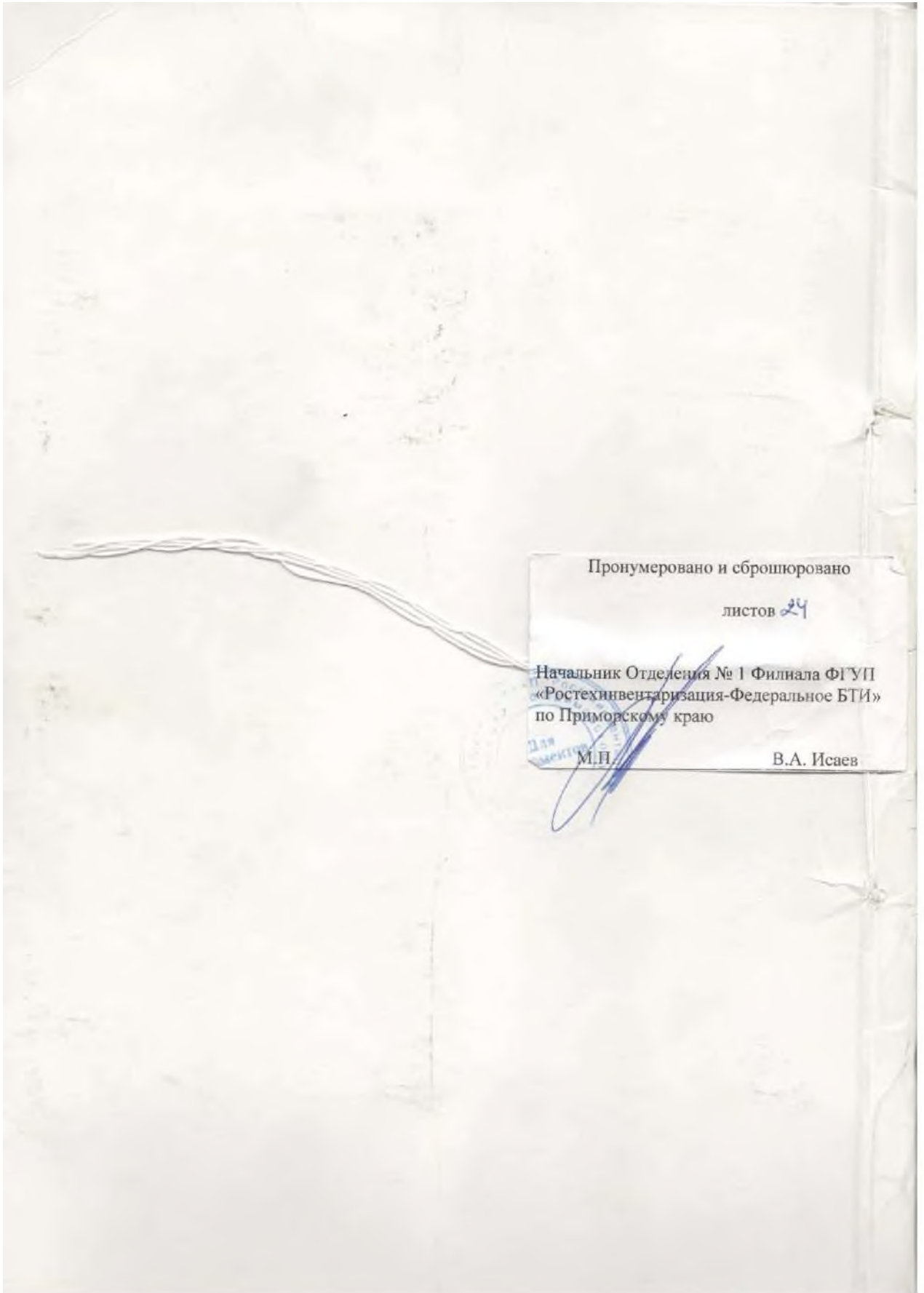
Начальник Отделения №1



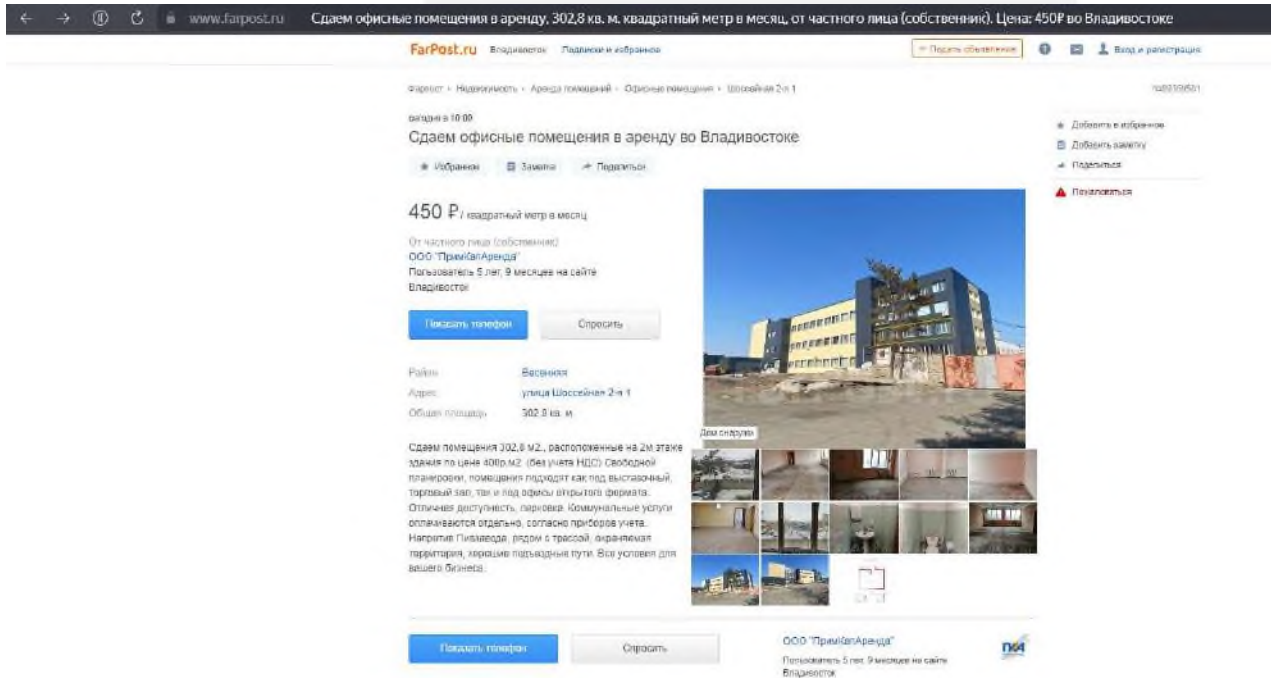
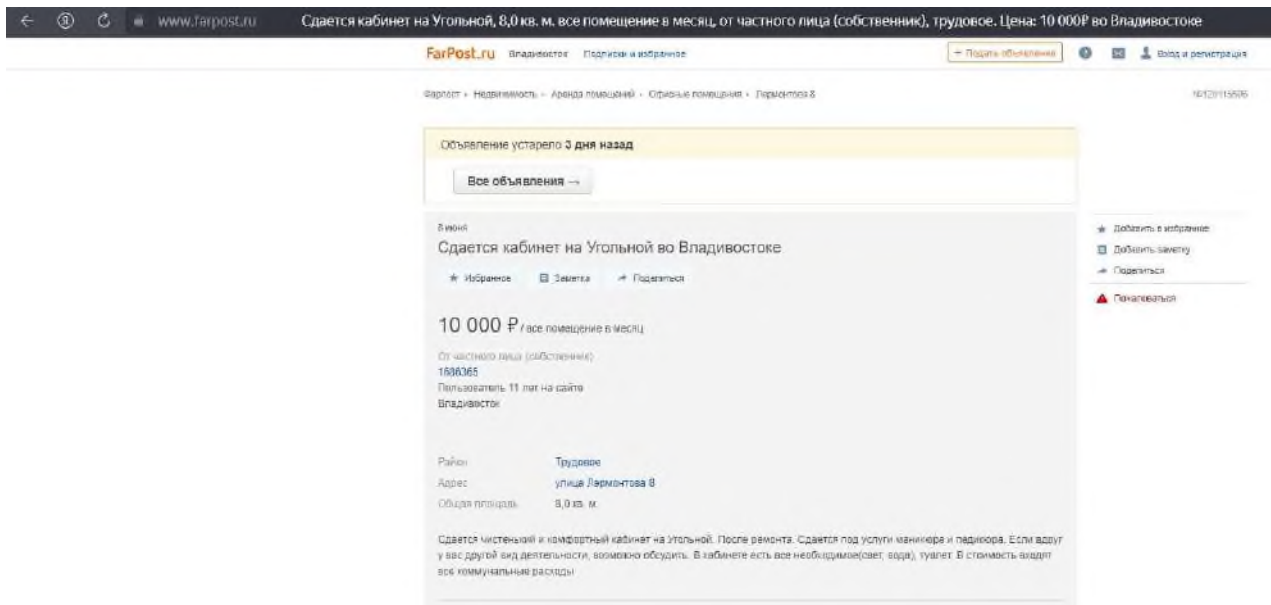
Паспорт выдан 08.08.2012 г.

В.А. Исаев

400 4



16. Приложение 3 – Информация, полученная из внешних источников



www.farpost.ru Сдам в аренду помещение, 10,0 кв. м. от частного лица (собственник), угловое, улица Рабочая 1-я 26. Цена: 7 500Р в Артеме

FarPost.ru Артеме Подписка и избранное + Подать объявление + Вход и регистрация

Сегодня в 11:37

Сдам в аренду помещение в Артеме

★ Избранное Заметка Поделился

8 000 Р / квадратный метр в месяц

От частного лица (собственник)
3023187
Пользователь 7 лет 7 месяцев на сайте
Артеме

Показать телефон Спросить



Район: Артеме
Адрес: улица Рабочая 1-я 26
Общая площадь: 10,0 кв. м.

Надо сделать (О-Э) и себе и клиентам, это могут быть на полставки, также был мастер, все предельно аккуратно и чисто все
На фото обложка адп, а интерьер каждой будет около 10 квадратно, оклеивание просторный 200 (х и отделка, небыл отлежал)
Специал сервис полностью заменяет все краски

Обязательно, чтобы бы была ответственная и исполнительная оплата аренды на кредит
Знаю секрет, как все в порядке в плане строения, также в плане установить кондиционер

Тяжелый движок на месте
Минимальная аренда 10 часов

Детей в помещении 24/7
Полная охрана, парковка, охрана в здании для всех



www.farpost.ru Аренда помещений 1 этаж 2-я Шоссейная, 14, 192,2 кв. м. квадратный метр в месяц. Цена: 600Р во Владивостоке

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

Сегодня в 11:37

Аренда помещений 1 этаж 2-я Шоссейная, 14 во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделился

600 Р / квадратный метр в месяц

От частного лица (собственник)
ИП Бонгарева Е. В.
Пользователь 17 лет на сайте
Владивосток

пользователь сейчас на сайте

Показать телефон Спросить



Район: Весенняя
Адрес: улица Шоссейная 2-я 14
Общая площадь: 192,2 кв. м.

Аренда помещений на 1 этаже в 2-х этажном здании.
Мощность 100 кВт, напряжение 380 В.

Можно арендовать КАБИНЕТ 10,8 кв. м, 13,2 кв. м., 37,7 кв. м.; 78,4 кв. м.; 51,2 кв. м. на ПЕРВОМ ЭТАЖЕ
Аренда кабинета по 600 р. за 1 кв. м. (коммуналка включена)
Помещения будут свободны к концу августа

пользователь сейчас на сайте

ИП Бонгарева Е. В.
Пользователь 17 лет на сайте
Владивосток
40 подделок
Здесь в справочнике компаний на VL.ru



www.farpost.ru Нежилое помещение в но... 75% пересказать

FarPost.ru Владивосток Подписки и избранное + Подать объявление

Фарпост • Недвижимость • Продажа помещений • Находкинская 9 кор. 2

27 июня

Нежилое помещение в новом сданном ЖК во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделиться

6 941 000 Р
110 000 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника
 Агентство Титул ДВ
 Агент 16 лет на сайте
 Владивосток, Толстого 41в

🟢 агент сейчас на сайте

Показать телефон Спросить

Район Сахарный ключ
 Адрес улица Находкинская 9 кор. 2
 Общая площадь 63,1 кв. м
 Фонд нежилой
 Вид помещения торговая точка
 Дом сдан

Предлагаем к продаже нежилые помещения в сданном жилом комплексе в районе Фетисов Арена.


Преимущества:

- дома сданы
- отдельная входная группа у каждого помещения;
- гарантированный поток клиентов (резиденты 141 квартиры плюс соседи из коттеджных поселков)
- закрытая территория;
- отсутствие конкурентной среды в микрорайоне.



-30 кВт

Комплектация:

- входная дверь
- установлены индивидуальные приборы учета электроэнергии и воды;
- ввод электропитания с установкой распределительного щитка;
- разводка водоснабжения и водоотведения;
- электрические конвекторы;
- пожарная сигнализация;
- отделка мест общего пользования с использованием качественных высокотехнологичных материалов.



Интерьер

← ↻ 🔒 www.farpost.ru Нежилое помещение в но... 75% 🔊 пересказать ⋮ ... 🏠

FarPost.ru Владивосток Подписки и избранное [+ Подать объявление](#) ? 🗨️ 👤 Вход и регистр

Фарпост • Недвижимость • Продажа помещений • Находкинская 9 кор. 2 №11834

сегодня в 11:30

Нежилое помещение в новом сданном ЖК во Владивостоке

★ Избранное 📌 Заметка ➦ Поделиться

★ Добавить в избранное
📌 Добавить заметку
➦ Поделиться
🚨 Пожаловаться

4 686 000 Р
110 000 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника
Агентство Титул ДВ
Агент 16 лет на сайте
Владивосток, Толстого 41в

🟢 агент сейчас на сайте

[Показать телефон](#) [Спросить](#)

Район	Сахарный ключ
Адрес	улица Находкинская 9 кор. 2
Общая площадь	42,6 кв. м.
Фонд	нежилой
Вид помещения	торговая точка Дом сдан



Предлагаем к продаже нежилые помещения в сданном жилом комплексе в районе Фетисов Арена.

Преимущества:

- дома сданы
- отдельная входная группа у каждого помещения;
- гарантированный поток клиентов (резиденты 141 квартиры плюс соседи из коттеджных поселков)
- закрытая территория;
- отсутствие конкурентной среды в микрорайоне.
- 15 кВт

Комплектация:

- входная дверь
- установлены индивидуальные приборы учёта электроэнергии и воды;
- ввод электропитания с установкой распределительного щитка;
- разводка водоснабжения и водоотведения;
- электрические конвекторы;
- пожарная сигнализация



← 75% пересказать

www.farpost.ru Продается торговое поме... Подать объявление

FarPost.ru Владивосток Подписки и избранное

Фарпост • Недвижимость • Продажа помещений • Лермонтова 36

Объявление устарело 12 дней назад

Все объявления →

30 мая

Продается торговое помещение по адресу: ул. Лермонтова 36 во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделиться

7 100 000 ₽
110 938 ₽/кв.м

От агентства недвижимости или посредника
 Агентство Агентство ООО "Этажи- Владивосток"
 Пользователь 10 лет, 1 месяц на сайте
 Владивосток, Владивосток, Океанский пр-т, 69,
 Бизнес центр "Капитал", 3 эт., оф.304

Район Трудовое
 Адрес улица Лермонтова 36
 Подробности о доме

Общая площадь 64,0 кв. м.
 Фонд нежилой
 Вид помещения офис.
 Дом сдан

Компания "Этажи-Владивосток" предлагает к продаже
 офис площадью 64 кв. м.

Объект расположен в п.Трудовое в административном
 здании у главной дороги и остановки общественного
 транспорта по ул. Лермонтова (первая линия). В здании
 также располагается "МФЦ" и органы местного
 самоуправления администрации п.Трудовое.

Планировка кабинетная. Офис состоит из двух комнат, санузла, кладовой и коридора.

Требуется косметический ремонт.

эТАЖИ
ОФИС
64 КВ.М.
ПЕРВАЯ
ЛИНИЯ

← www.farpost.ru Продаётся офис по адрес... 75% пересказать

Все объявления Продажа помещений

30 мая

Продаётся офис по адресу: ул. Лермонтова 36 во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделиться

20 000 000 Р
109 349 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника
Агентство Агентство ООО "Этажи-Владивосток"
Пользователь 10 лет, 1 месяц на сайте
Владивосток, Владивосток, Океанский пр-т, 69,
Бизнес центр "Капитал", 3 эт., оф.304

Район **Трудовое**
Адрес **улица Лермонтова 36**
[Подробнее о доме](#)

Общая площадь **182,9 кв. м.**
Фонд **нежилой**
Вид помещения **офис**
Дом сдан

Компания "Этажи-Владивосток" предлагает к продаже объект коммерческого назначения общей площадью 182,9 кв.м.

Объект расположен в п.Трудовое в здании у главной дороги и остановки общественного транспорта по ул. Лермонтова (первая линия). В здании также располагается "МФЦ" и органы местного самоуправления администрации п.Трудовое.



Объект состоит из двух лотов расположенных на 1-м и 2-м этажах.

Площадь помещений первого этажа 118,9 кв.м. Планировка кабинетная, есть торговый зал. Помещения имеют 3 отдельных входа с улицы. Свой санузел. Требуется косметический ремонт.

Площадь помещений второго этажа 64 кв.м. Планировка кабинетная. Санузел свой. Требуется косметический ремонт.

Разрешенная электрическая мощность 15 кВт.

Отопление, водоснабжение централизованные.



- ★ Добавить в и...
- Добавить зам
- Поделиться
- Пожаловаться

← www.farpost.ru Продается торговое поме... 75% пересказать

Все объявления Продажа помещений

30 мая

Продается торговое помещение по адресу: ул. Лермонтова 36 во Владивостоке

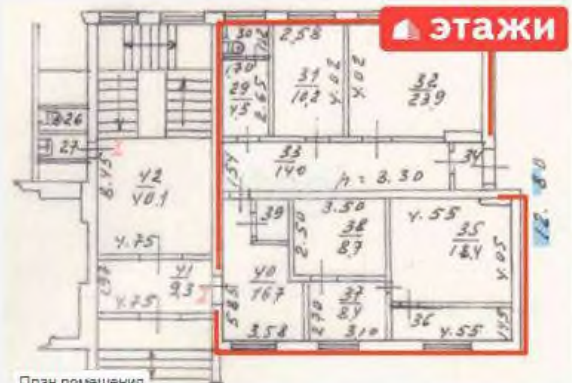
★ Избранное Заметка Поделиться

14 000 000 ₽
117 746 ₽/кв.м


От агентства недвижимости или посредника
 Агентство Агентство ООО "Этажи- Владивосток"
 Пользователь 10 лет, 1 месяц на сайте
 Владивосток, Владивосток, Океанский пр-т, 69,
 Бизнес центр "Капитал", 3 эт., оф.304

Район **Трудовое**
 Адрес **улица Лермонтова 36**
 Подробности о доме

Общая площадь **118,9 кв. м.**
 Фонд **нежилой**
 Вид помещения **торговая точка**
 Дом сдан



План помещения



Компания "Этажи-Владивосток" предлагает к продаже торговое помещение площадью 118,9 кв.м.

Объект расположен в п.Трудовое в административном здании у главной дороги и остановки общественного транспорта по ул. Лермонтова (первая линия). В здании также располагается "МФЦ" и органы местного самоуправления администрации п.Трудовое.

Объект формируется из 5 помещений коридора и санузла. 3 отдельных входа с улицы.

Требуется косметический ремонт.

Разрешенная электрическая мощность 15 кВт.

Отопление, водоснабжение централизованные.
 Налог на имущество отсутствует.

Дополнительную информацию по объекту уточняйте по телефону. По запросу готовы выслать видео обзор объекта.

★ Добавить в изб
 Добавить заме
 Поделиться
 Пожаловаться



TRANSFORMATOR-ENERGUM
Подстанция КТПН 6 0,4 кВА (Комплектная Наружная)

О заводе - Каталог - Цены - Наличие на складе - Доставка - Журнал отгрузок - Опробные листы - Контакты - Заказать звонок

Подстанция КТПН 6 0,4 кВА (Комплектная Наружная)

100% Готов к работе Паспорт и протокол испытаний Собственное производство

Новые 2024 года

Рассчитайте цену
(Выбор модификации меняет цену)

Материал корпуса
Электрическая схема
Выход на стороне ВН
Выход на стороне НН

Цена с НДС: от 198 850 руб

Запросить наличие

TRANSFORMATOR-ENERGUM
Трансформатор ТМГ 1000 кВА купить, цена в Енерджи

О заводе - Каталог - Цены - Наличие на складе - Доставка - Журнал отгрузок - Опробные листы - Контакты - Заказать звонок

Трансформатор ТМГ 1000

Новые 2024 года
Цена с НДС: от 419 500 руб

ТМГ 1000 кВ трансформатор цена завода (Масляный Герметичный Силсвол) Напряжение ток У1 10кВ
Мощность ТМГ 1000 кВВ Технические Характеристики вид размер схема тип ССЦ МВМН НОВЫЙ 2021

Запросить наличие Купить Журнал отгрузок Отзывы

ресом.ру Заказать грузоперевозку: каль...

Автоперевозки | Авиаперевозки | Международные перевозки | Складское хранение | Производителям и ретейлу | Переезды

ПЭК: Хабаровск | Свяжитесь с нами | Войти

Расчитать стоимость | Отследить | Оплатить | Услуги | Тарифы

Сборный груз – перевозка грузов разных клиентов в одном направлении. Вы платите только за фактически занимаемый объем.

Параметры груза:

Рассчитать с точными габаритами

Макс. габарит, м	Объем, м ³	Вес, кг	Количество мест
2.08	3.8	3240	1

! Указанный груз является негабаритным. Подробнее
 Для точного расчета укажите габариты.

Информация о грузе:

Характер груза: Например, одежда

Объявленная стоимость, Р: 409 800

Жидкий Хрупкий

Внимание!
 Согласно п 4 ст 4 Федерального закона от 30.06.2003 № 87-ФЗ «О транспортно-экспедиционной деятельности» сотрудник компании обязан провести осмотр груза при приемке!

Город отправки и получения:

Откуда: Россия, Екатеринбург

Куда: Россия, Владивосток

Россия, Свердловская область, Екатеринбург, Чистопольская улица, 6Е

Экaterинбург → Владивосток

Груз: 3.8 м³, 3240 кг, 1 Место

Ориентировочная стоимость: RUB

Стандарт
 Срок доставки: 17 дней **255 150,4 Р**
 Самый выгодный

Авиаперевозка
 Срок доставки: 6 дней **828 436 Р**
 Самый быстрый

Стоимость услуг	График перевозки
Автоперевозка	246 434,4 Р
Выдача в отделении «Владивосток»	6 480 Р
Страхование	1 856 Р
Организация страхования груза	380 Р
Ориентировочная сумма:	255 150,4 Р

! Указанный груз является негабаритным. Для точного расчета укажите габариты

Оформить заявку

Указать данные отправителя/получателя и способ оплаты можно на следующем шаге.



ресот.ru Заказать грузоперевозку: каль...

Автоперевозки Авиаперевозки Международные перевозки Складское зраниеие Производителям и ретейлу Перезады

ПЭК: Хабаровск Связаться с нами Войти

Расчитать стоимость Отследить Оплатить Услуги Тарифы

Оборный груз – перевозка грузов разных клиентов в одном направлении. Вы платите только за фактически занимаемый объем.

Параметры груза:

Рассчитать с точными габаритами

Макс. габарит, м	Объем, м³	Вес, кг	Количество мест
2.08	20.16	2500	1

Указанный груз является негабаритным. Подробнее
Для точного расчета укажите габариты.

Информация о грузе:

Характер груза: Например, одежда

Объявленная стоимость, Р: 198 850

Жидкий Хрупкий

Внимание!
Согласно п.4 ст.4 Федерального закона от 30.06.2003 № 87-ФЗ «О транспортно-экспедиционной деятельности» сотрудник компании обязан провести осмотр груза при приёмке!

Город отправки и получения: ✓

Откуда: Россия, Екатеринбург

Куда: Россия, Владивосток

Россия, Свердловская область, Екатеринбург, Чистопольская улица, 6Е

Екатеринбург → Владивосток

Груз: 20.16 м³, 2500 кг, 1 место

Ориентировочная стоимость: RUB

Стандарт
Срок доставки: 17 дней **361 634,4 Р**
Самый выгодный

Авиаперевозка
Срок доставки: 6 дней **1 135 375,2 Р**
Самый быстрый

Стоимость услуг	График перевозки
Автоперевозка	348 364,8 Р
Выдача в отделении «Владивосток»	11 289,6 Р
Страхование	1 600 Р
Организация страхования груза	380 Р
Ориентировочная сумма:	361 634,4 Р

Указанный груз является негабаритным.
Для точного расчета укажите габариты

Оформить заявку

Указать данные отправителя/получателя и способ оплаты можно на следующем шаге.

17. Приложение 4 – Документы Оценщика



г. Хабаровск, Россия

«18» августа 2023 г.,

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7670R/776/00122/23

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 7670R/776/00122/23 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования; при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

Макушев Кирилл Сергеевич
Россия, ул. Шевчука, д. 29, кв. 154
ИНН: 650502558767

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. «Б».
ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

С 00:00 часов «09» сентября 2023 г. по 24:00 часов «08» сентября 2024 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.1 Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.



Суменкова Ирина Владимировна

з.м.о.

Доверенность №10500/21N от 04.10.2021

Менеджер договора со стороны Страховщика: Чумилин Виталий Юрьевич
Тел. 7 (4212) 41 02 03 электронная почта: Chumilin.VU@alfastrah.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041145-2

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности


«Оценка движимого имущества»

выдан **Макушеву Кириллу Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор


А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.



**А С С О Ц И А Ц И Я
 «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Макушев Кирилл Сергеевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 650502558767

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

12 октября 2015 года, регистрационный № 009658

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0002812 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 041086-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Макушеву Кириллу Сергеевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОЦЕНКА», Москва 2017 г., № 13.19.810

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2556613632
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения CAO «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «21» марта 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Наименование организации: ООО «Оценка_27» Юридический адрес: 680000, г.Хабаровск, ул.Ленина 4 оф.902 ОГРН. 1182724005530 ИНН: 2721235669 КПП:272101001 Е – mail Ozenka_27@mail.ru тел. 89144026227 р/с 40702810414010001058 банк ФПАО «Дальневосточный банк «Хабаровский» БИК 040813848
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 10.04.2024 г. по 24 часа 00 минут 09.04.2025г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (в том числе кадастровой), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 10.04.2024 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	5 000 000= (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	5700 = (Пять тысяч семьсот) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2556613632 от 18.03.2024 г. - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Антошина Наталья Сергеевна Код 19101061

Экземпляр Полиса в 2 экземплярах получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.



/Макушев К.С.



/Киселёва Е.В.