



ООО РИМСКО Эксперт-Консалтинг

RIMSCO Expert-Consulting Ltd.

Россия, 690001, г. Владивосток,
ул. Экипажная, 1, офис 402
телефон/факс: (423) 230-05-68
e-mail: ocenka@rimsko.ru

1, Ekipazhnaya Street, Vladivostok,
690001, Russia
Tel/fax: (423) 230-05-68
Internet: www.ocenka-rimsko.ru

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

№ 9426

Объект оценки	Объект недвижимости в составе: - нежилое здание кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м; - земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м.
Местоположение	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19 в
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	10.10.2025
Дата составления отчета	10.10.2025
Заказчик	Акционерное общество «Уссурийское предприятие тепловых сетей» (АО «УПТС») ОГРН 1192536034910 ИНН 2511111265 Приморский край, г. Уссурийск, ул. Фрунзе, д.26
Исполнитель	ООО «РИМСКО Эксперт-Консалтинг» г. Владивосток, ул. Экипажная, 1, офис 402

г. Владивосток
2025 г.



Генеральному директору
АО «УПТС» Попову О.А.

В соответствии с Договором №32515137872 от 09.09.2025, Оценщик ООО «РИМСКО Эксперт-Консалтинг» произвел оценку рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в, в составе:

- нежилое здание кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м;
- земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м.

Оценка проведена на основе изучения результатов визуального осмотра, документов и сведений, предоставленных Заказчиком, анализа соответствующего сегмента локального рынка недвижимости г. Уссурийска.

Предполагаемое использование результатов оценки: консультирование Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения.

После внимательного рассмотрения Оценщик пришел к мнению, что рыночная стоимость объекта недвижимости, расположенного по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в, по состоянию на 10.10.2025, составляет, округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
нежилое здание кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м	1 803 000 (один миллион восемьсот три тысячи) рублей, включая НДС
земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м	2 865 000 (два миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей
ИТОГО:	4 668 000 (четыре миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта оценки. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной его стоимости, указанной в данном Отчете. Лицо, намеревающееся вступить в сделку, должно самостоятельно проинспектировать имущество или каким-либо другим способом проверить правильность данных, которые содержит оценка. Эта оценка предназначена только для адресата и не может быть использована иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки.

Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом №135-ФЗ от 29.07.1998, Общими стандартами оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200), Специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), Стандартами и правилами оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022.

Это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет его.

С уважением,

Генеральный директор

ООО «РИМСКО Эксперт-Консалтинг»



Д.А. Киселев



СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
1.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
1.5 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	10
1.6 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
1.7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
1.8 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	12
1.9 ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ, ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ПОНЯТИЯ	12
1.10 СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	16
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ И ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩЕЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	26
3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ, АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ, АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	34
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	54
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	54
5.1 ОЦЕНОЧНАЯ МЕТОДОЛОГИЯ	54
5.2 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
5.3 ОТКАЗ ОТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОКС ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	58
5.4 ОТКАЗ ОТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	58
5.5 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	59
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	80
ЛИТЕРАТУРА	81
ПРИЛОЖЕНИЯ	81



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Стандарты оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным Отчетом об оценке, отвечающим требованиям Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998, Общих стандартов оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200), Специальных стандартов оценки, определяющих дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» ((ФСО № 7), Стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект недвижимости, расположенный по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в, в составе:

- нежилое здание (бывшая котельная № 25) кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м

- земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м.

Порядковый номер и дата составления отчета

Отчет об оценке № 9426 от 10.10.2025.

Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Договор №32515137872 от 09.09.2025 между АО «УПТС» и ООО «РИМСКО Эксперт-Консалтинг».

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку.
- Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.
- Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 20%.
- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Балансовая стоимость объектов оценки¹

- Балансовая стоимость здания котельной №25 на 10.09.2025 г. составляет: 424 873,82 руб., остаточная – 333 643,42 руб.
- Балансовая стоимость земельного участка кадастровый номер 25:34:017601:570 на 10.09.2025 г. составляет: 2 080 743,20 руб.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В Отчете использованы один подход – сравнительный. Обоснование отказа от применения доходного и затратного подходов приведено в соответствующем разделе Отчета. Получены следующие результаты.

Объект оценки по адресу: г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в	Сравнительный подход, руб.
- нежилое здание кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м	1 803 110
- земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м	2 864 640

¹ По данным Справки о балансовой стоимости от 10.09.2025 г.



Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенные исследования, анализ и расчеты позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, на дату оценки 10.10.2025, составляет, округленно:

Объект оценки по адресу: г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в	Рыночная стоимость, руб.
здание котельной № 25 кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м	1 803 000 (один миллион восемьсот три тысячи) рублей, включая НДС
земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м	2 865 000 (два миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей
ИТОГО:	4 668 000 (четыре миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей

Оценщик I категории
(стаж работы в области оценки – 25 лет)
Лихачева Елена Владимировна

1.2 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)

Объект недвижимости расположенный по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19 в, в составе:

- нежилое здание (бывшая котельная № 25) кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м
- земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м.

Существующие имущественные права на объект оценки. Ограничения (обременения) этих прав

Показатель	Зарегистрированное право	Ограничения (обременения)
Здание котельной № 25 кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м, адрес: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19 в	Собственность 25:34:000000:1508-25/005/2019-3 18.12.2019 14:01:34 Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 2511111265, ОГРН: 1192536034910.	Не зарегистрировано
Земельный участок кадастровый номер 25:34:017601:570, общей площадью 1865 кв. м, адрес: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание котельная. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19-в	Собственность 25:34:017601:570-25/005/2019-3 18.12.2019 10:46:41 Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 2511111265, ОГРН: 1192536034910.	1. Сервитут (право) 25:34:017601:570-25/065/2020-4 31.12.2020 07:38:56. Муниципальное унитарное предприятие "Уссурийск-Водоканал" Уссурийского городского округа, ИНН: 2511040110, ОГРН: 1022500859061. Срок действия с 31.12.2020 по 12.07.2069. Соглашение об установлении сервитута на часть земельного участка, № 2/20, выдано 13.07.2020. 2. Ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.08.2023; реквизиты документа-основания: доверенность от 16.09.2022 №



		<p>1361602; договор купли-продажи ценных бумаг от 16.11.2006 № б/н выдан: АО "ДРСК".</p> <p>3. Кроме оцениваемого здания котельной №25 в границах земельного участка также расположены следующие объекты недвижимого имущества, а именно сооружения:</p> <ul style="list-style-type: none">- 25:34:017601:5310 - Иное сооружение (Линейный объект (сети теплоснабжения)) протяженностью 146 м. Адрес: Приморский край, Уссурийский городской округ, город Уссурийск, улица Арсеньева, сооружение № 196/1/т – собственник Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей";- 25:34:017601:5316 - сооружения коммунального хозяйства. Сети водоотведения от газовой котельной, протяженность 137 м, расположенной по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Арсеньева, д.19а. Форма собственности - муниципальная.- 25:34:017601:5319 - сооружения коммунального хозяйства. Сети, водоснабжения к газовой котельной, протяженность 173 м, расположенной по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Арсеньева, д.19а. Форма собственности - муниципальная.- 25:34:017601:5331 – сооружение коммунального хозяйства (сети водоснабжения)) протяженностью 37 м. Адрес: Приморский край, Уссурийский городской округ, город Уссурийск, улица Арсеньева, сооружение №19а/в. Форма собственности - муниципальная.
--	--	--

Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав

Право собственности на здание котельной № 25 и земельный участок.

Обладатель оцениваемых прав

Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 2511111265, ОГРН: 1192536034910.

Цель оценки (необходимость проведения оценки)

Определение стоимости объекта оценки в качестве определяющего параметра для консультирования Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения.

Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Оценщику не известны.

Соблюдение требований законодательства России

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Вид стоимости (предпосылки стоимости)

Рыночная стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.

Определение рыночной стоимости приведено в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ: "под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный



объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме”.

Дата оценки

10.10.2025

Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки

Осмотр и фотографирование объекта произведено оценщиком 17.09.2025.

Период (срок) проведения работ по оценке

09.09.2025 – 10.10.2025

Дата составления (окончания) отчета об оценке

10.10.2025

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки

Копии документов представлены в Приложении к Отчету

1. Технический паспорт здания котельной №25 от 02.07.2011 г.
2. Технический план здания котельной №25 от 25.07.2025 г.
3. Выписка из ЕГРН от 03.07.2024г. (земельный участок).
4. Выписка из ЕГРН от 03.07.2024г. (здание котельной).
5. Проектная документация «Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в», 2025 г.
6. Справка о балансовой стоимости от 10.09.2025 г.

Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации

Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.

Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку

1. Объем здания принят оценщиком по данным технического паспорта здания котельной №25 от 02.07.2011 г., так как с учетом данных осмотра и изучения предоставленных документов, реконструкция объекта на дату оценки не произведена (предоставлена проектная документация 2025 г.). Площадь здания принята по данным Технического плана здания от 25.07.2025 г. и технического задания к Договору №32515137872 от 09.09.2025. Площадь увеличилась с 319,9 кв. м (по данным выписки из ЕГРН от 03.07.2024 г.) до 335,4 кв. м (по данным Технического плана здания от 25.07.2025 г.) только из-за изменений в требованиях подсчета площадей с 2020 г. - площадь этажа нежилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № П/0393. Выписка из ЕГРН на дату оценки здания оценщику не предоставлена.

Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов

Не привлекаются.

Форма составления отчета об оценке

Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в виде электронного документа.

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 и ограничения, на которых должна основываться оценка

Перечень допущений и ограничительных условий, использованных при проведении оценки, приведен в разделе 1.4 отчета.

1.3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма юридического лица	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Уссурийское предприятие тепловых сетей» (АО «УПТС»)
ОГРН	1192536034910
ИНН/КПП	2511111265 / 251101001
Местонахождение	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Фрунзе, д.26

Сведения об Оценщике

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	«РИМСКО Эксперт-Консалтинг»
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1062536000010 от 10.01.2006
ИНН, КПП юридического лица	2536164893 / 253601001
Место нахождения юридического лица	690001, г. Владивосток, ул. Экипажная, 1, офис 402
Полис страхования ответственности юридического лица	Договор страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-502-093007/25 от 02.06.2025 выдан СПАО «Ингосстрах», период страхования 15.06.2025-14.06.2026, страховая сумма 20 000 000 руб.
Перечень лиц (оценщиков), являющихся штатными работниками юридического лица, отвечающих требованиям законодательства	В соответствии с требованиями статьи 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 ФЗ-135 (в последней редакции) – «Юридическое лицо, которое намерено заключить с заказчиком договор на проведение оценки, обязано иметь в штате не менее двух лиц, соответствующих требованиям части второй статьи 24 настоящего Федерального закона». На дату заключения договора на оказание услуг по оценке и на дату составления отчета в штате Исполнителя, занимающейся оценочной деятельностью имеют право следующие сотрудники: Дмитриенко Юлия Константиновна, оценщик, стаж работы в оценке: 16 лет. Член НП «СРО «Экспертный совет», номер в реестре 0502 от 02.11.2011. Лихачева Елена Владимировна, оценщик I категории, стаж работы в оценке: 25 лет. Член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», номер в реестре 000169 от 09.07.2007.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «РИМСКО Эксперт-Консалтинг» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
Информация обо всех привлеченных к проведению	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не



оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	привлекались
---	--------------

Оценщик, подготовивший отчет

Фамилии, имя, отчество Оценщика	Лихачева Елена Владимировна
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший документ	Паспорт РФ 05 23 102225 выдан УМВД России по Приморскому краю 17.04.2023 г.
Место нахождения Оценщика	690001, г. Владивосток, ул. Экипажная, 1, офис 402
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков», включена в реестр оценщиков 09.07.2007, регистрационный №000169. Свидетельство о членстве в СРО «Ассоциация «РОО» №0000071 от 22.07.2020 г. Адрес Саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков»: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №361234, Дальневосточный государственный технический университет, 2001 г. «Оценка бизнеса», Свидетельство о повышении квалификации №590 ДВГТУ по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 2004 г., Свидетельство о повышении квалификации №37846 ДВГУПС (г. Хабаровск) по программе «Оценочная деятельность», 2007 г., Свидетельство о повышении квалификации №54812 ДВГУПС (г. Хабаровск) по программе «Оценочная деятельность», 2010 г., Свидетельство о повышении квалификации №72492 ДВГУПС (г. Хабаровск) по программе «Оценочная деятельность», 2013 г., ДВГУПС (г. Хабаровск) по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Сертификат Ассоциации Судэкспертов Премьер от 16.09.2016 г. «Судебно-экспертная деятельность: особенности нормативно-правового обеспечения в РФ, участие специалиста по оценке имущества в судопроизводстве».
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 040064-1 от 27.07.2024 выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров». Срок действия до 27.07.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Договор (страховой полис) №433-154476/24/0325R/776/0000003/24-000169 обязательного страхования ответственности оценщика, выдан СПАО «Ингосстрах» и ОАО «АльфаСтрахование», период страхования 01.01.2025-30.06.2026, страховая сумма – 300 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Оценщик I категории, стаж работы в области оценки – 25 лет

1.4 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- Выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности.



- Специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся на участке, готовы к подключению.
- Все дефекты основания, фундамента или несущего каркаса здания, а также прочих конструктивных элементов, которые могли бы повлиять на его стоимость описаны по данным визуального осмотра объекта оценщиком.
- Согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Результаты изучения документов объекта оценки не выявили наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости. Определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц, кроме указанных в правоустанавливающих документах на объект оценки.
- Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете.
- Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
- Предполагаемое использование результатов оценки: определение стоимости объекта оценки в качестве определяющего параметра для консультирования Заказчика о величине рыночной стоимости объекта оценки для принятия управленческого решения.
- В отчете использованы достоверные источники информации.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

- Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций и не отвечает в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
- Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете.
- Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным.
- Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

1.5 Перечень используемых оценщиком данных с указанием источников их получения

Общие сведения

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки.
4. Собственные исследования рынка недвижимости г. Уссурийск.

Справочно-методические материалы

1. Практика оценки недвижимости.
2. Сборники рыночных корректировок и справочники оценщика недвижимости (список литературы 9-12).

Интернет-ресурсы, использованные для анализа рынка

1. <http://farpost.ru> База объявлений.
2. <http://www.gks.ru> Федеральная службы государственной статистики.
3. <http://maps.yandex.ru> Картографический сервер.
4. <http://www.primorsky.ru> Администрация Приморского края.
5. <https://adm-ussuriisk.ru/> Администрация г. Уссурийска.
6. <http://www.rosreestr.ru> Росреестр.
7. <https://statrielt.ru/> Ассоциация «СтатРиелт».
8. <https://www.ocenchik.ru> Методически, справочные, аналитические и другие материалы для оценки.



9. www.areall.ru Аналитические сервисы рынка недвижимости. Сборники
корректировок.

1.6 Перечень данных, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов, представленные в приложении к Отчету:

1. Технический паспорт здания котельной №25 от 02.07.2011 г.
2. Технический план здания котельной №25 от 25.07.2025 г.
3. Выписка из ЕГРН от 03.07.2024г. (земельный участок).
4. Выписка из ЕГРН от 03.07.2024г. (здание котельной).
5. Проектная документация «Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в», 2025 г.
6. Справка о балансовой стоимости от 10.09.2025 г.

1.7 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере. К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ. Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007.
- Общие стандарты оценки. Федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200.
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014, ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015, ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015, ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015; ФСО № 12 «Оценка ликвидационной стоимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 721 от 17.11.2016; ФСО № II «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов», утвержденный приказом МЭР РФ № 659 от 30.11.2022.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I-VI.

Таблица 1.1

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014



В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07.11.2022, Протокол № 28-С, утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 01-01-2022, которые введены в действие с 08.11.2022 и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

1.8 Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, Общими стандартами оценки ФСО №№ I-VI, специальным стандартом оценки, определяющим дополнительные требования к порядку проведения оценки ФСО №7, а также Стандартами оценки Ассоциации «РОО» СПОД РОО 01-01-2022.
6. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения.
7. Образование Оценщика соответствует необходимым требованиям.
8. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения.
9. Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.
10. Описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией.

1.9 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

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

Общие термины и определения

- Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с ФСО.
- Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.
- Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
- Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.
- Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.
- Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.
- Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.
- Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по



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

- Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.
- Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.
- Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.
- Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.
- Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица.
- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

1. Рыночная стоимость.
2. Равновесная стоимость.
3. Инвестиционная стоимость.
4. Иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 N 135-ФЗ.

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

1. одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
2. стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
3. объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
4. цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
5. платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно



состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

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

Основная терминология, используемая в затратном подходе

- Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен



ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

- Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.
- К функциональному износу относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.
- Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).
- Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

- Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.
- Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.
- Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.
- Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.
- Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.
- Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.
- Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.
- Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).
- Реверсия – возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

- Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.
- Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.
- Единица сравнения – общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.
- Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».
- Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.



1.10 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы. Процедура оценки включала анализ документов и сведений, предоставленных Заказчиком, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

1. Заключение договора, получение документов. На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы и фотоматериалы.
2. Сбор общих данных и их анализ. На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.
3. Сбор специальных данных и их анализ. Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта. Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.
5. Применение подходов и методов оценки. При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход

Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Последовательность расчета:

1. Определение стоимости земельного участка.
2. Определение стоимости воспроизводства / замещения улучшений без учета износа.
3. Определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа.
4. Определение стоимости улучшений путем корректировки стоимости воспроизводства / замещения на величину износа.
5. Добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений.

Сравнительный подход

Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. Выявление единицы сравнения;
3. Выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. Внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. Согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход

Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Последовательность расчета:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;



2. Определение потерь от недозагрузки помещений, неуплаты арендной платы, смены арендаторов, расчет прочих доходов. Определение действительного валового дохода;
3. Определение операционных расходов;
4. Определение чистого операционного дохода;
5. Выбор метода капитализации;
6. Определение ставки дисконта или общей ставки капитализации;
7. Определение чистой текущей стоимости будущих денежных потоков.

Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.



2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

1. Технический паспорт здания котельной №25 от 02.07.2011 г.
2. Технический план здания котельной №25 от 25.07.2025 г.
3. Выписка из ЕГРН от 03.07.2024г. (земельный участок).
4. Выписка из ЕГРН от 03.07.2024г. (здание котельной).
5. Проектная документация «Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в», 2025 г.
6. Справка о балансовой стоимости от 10.09.2025 г.

2.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Местоположение

Объект оценки расположен в Уссурийском городском округе, в границах района с достаточно низкой деловой активностью и плотностью застройки. Объект оценки не расположен в опасных зонах сходов оползней, селевых потоков, снежных лавин, а также территориях, которые ежегодно подвержены затоплению паводковыми водами. Оценщик не выявил опасностей, вызванных окружающей средой. Прилегающая территория не асфальтированная, покрыта сорной растительностью. Объект расположен внутриквартально, в удалении от городской магистрали – ул. Владивостокское шоссе (въезд в г. Уссурийск со стороны г. Владивостока). Микрорайон «Сахпоселок»² г. Уссурийска характеризуется преобладанием производственно-складской, среднеэтажной, индивидуальной жилой и социальной застройки (ГСК, объекты торговли, образования, спорта и пр.). Движение транспорта в районе расположения объекта оценки низкой интенсивности, рядом расположены многочисленные гаражные кооперативы (ГСК Дружба-3, ГСК Танкист, ГСК Ритм, ГСК Южный и пр.). Подъезд к оцениваемым объектам осуществляется с проезжей части ул. Заречной, без проезда через смежные участки.

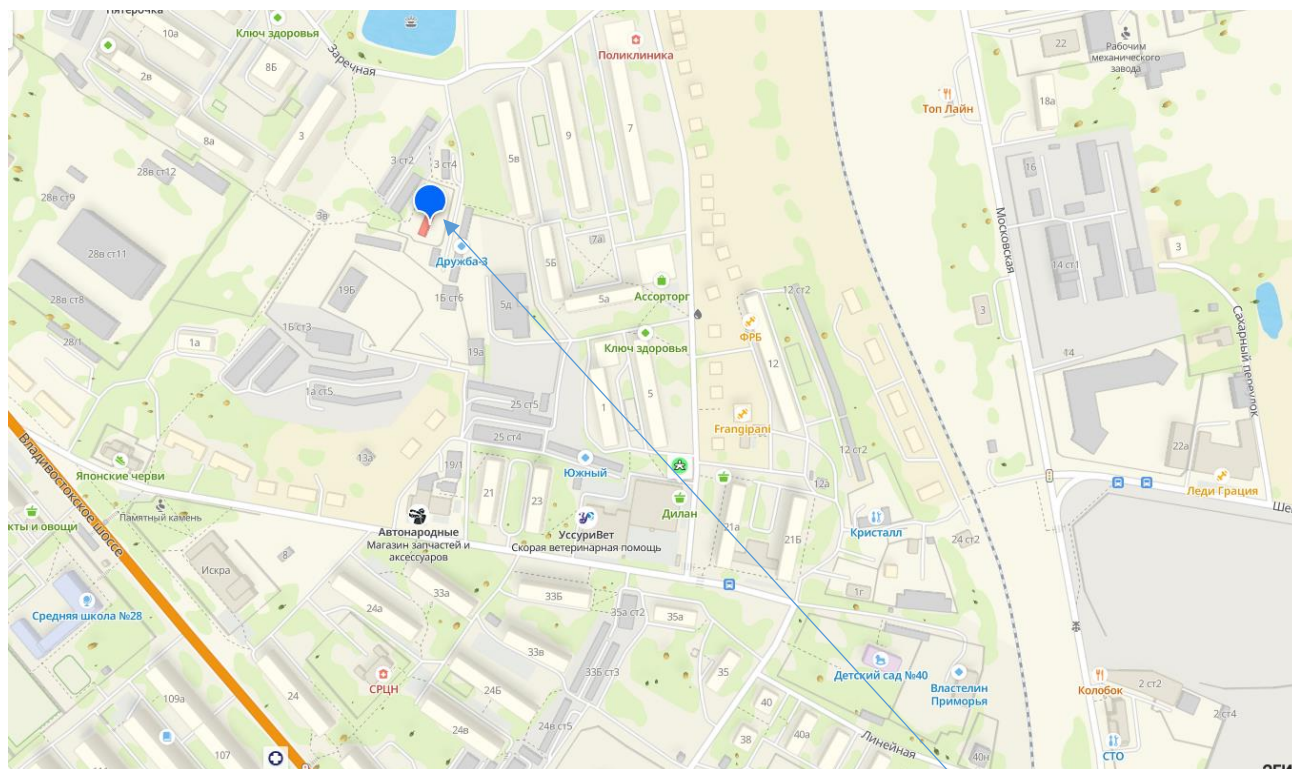


Рис. 2.1 Местоположение объекта оценки на карте г. Уссурийска

² Микрорайон Южный, а в народе — Сахпоселок — это не только дома вдоль трассы по Владивостокскому шоссе и ближайшая инфраструктура из социальных и культурных объектов. Это также и частный сектор, раскинувшийся по Хениной сопке, к реке, вдоль железной дороги. Граничит с микрорайоном «Междуречье». Подробнее: <https://ussurmedia.ru/news/1447050/>



Таблица 2.1

Описание месторасположения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес (местоположение) объектов	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в
Транспортная доступность	Доступ осуществляется с проезжей части ул. Заречной, без проезда через смежные участки
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Средняя. Автобус (от ост. общественного транспорта «Сахпоселок» 5 - 10 мин. ходьбы)
Расстояние от основных магистралей города	Около 700 м от основной транспортной артерии города – ул. Владивостокское шоссе
Типичное окружение	Многочисленные гаражные кооперативы (ГСК Дружба-3, ГСК Танкист, ГСК Ритм, ГСК Южный и пр.) среднетажные и частные жилые дома, производственно-складские объекты, объекты коммунального хозяйства
Объекты транспортной и социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Типичные объекты городской инфраструктуры (д/с, аптеки, поликлиника, магазины и пр.).
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Небольшие производственно-складские объекты, авторемонт
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Средняя
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Среднее

Осмотр

Визуальный осмотр оцениваемого объекта недвижимости Оценщиком проведен 17.09.2025 г. в присутствии представителя Заказчика. В результате визуального осмотра, изучения документов и сведений, предоставленных Заказчиком, информации, полученной от участников рынка, было выявлено и установлено следующее.³

Точное описание объекта оценки

Земельный участок

Таблица 2.2

Описание земельного участка⁴

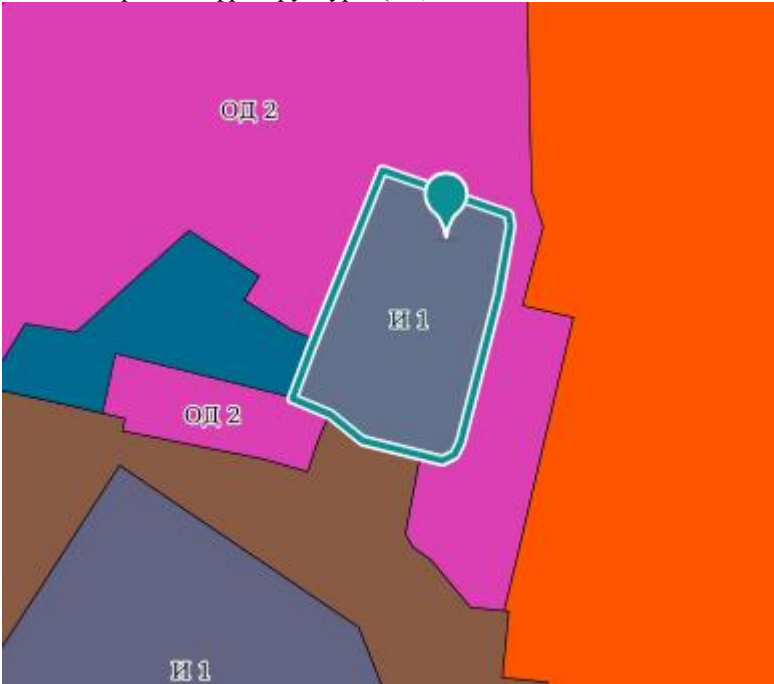
Показатель	Описание или характеристика показателя
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание котельная. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19-в.
Сведения об имущественных правах	Собственность
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	1. Сервитут (право) ⁵ Муниципальное унитарное предприятие "Уссурийск-Водоканал" Уссурийского городского округа, ИНН: 2511040110, ОГРН: 1022500859061. Срок действия с 31.12.2020 по 12.07.2069. Соглашение об установлении сервитута на часть земельного участка, № 2/20, выдано 13.07.2020. 2. Ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.08.2023; реквизиты документа-основания: доверенность от 16.09.2022 № 1361602; договор купли-продажи ценных бумаг от 16.11.2006 № б/н выдан: АО "ДРСК". Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных

³ Фотографии, выполненные при осмотре – см. Приложение №1

⁴ На основании данных выписки из ЕГРН, технического паспорта и технического плана здания, данных визуального осмотра объекта оценки


⁵ частный



	<p>участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 25:00-6.288; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-110 кВ "Надеждинск-тяговая - Уссурийск-тяговая"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 25:00-6.288.</p> <p>3. Кроме оцениваемого здания котельной №25 в границах земельного участка также расположены следующие объекты недвижимого имущества, а именно сооружения:</p> <ul style="list-style-type: none">- 25:34:017601:5310 - Иное сооружение (Линейный объект (сети теплоснабжения)) протяженностью 146 м. Адрес: Приморский край, Уссурийский городской округ, город Уссурийск, улица Арсеньева, сооружение № 196/1/т – собственник Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей";- 25:34:017601:5316 - сооружения коммунального хозяйства. Сети водоотведения от газовой котельной, протяженность 137 м, расположенной по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Арсеньева, д.19а. Форма собственности - муниципальная.- 25:34:017601:5319 - сооружения коммунального хозяйства. Сети, водоснабжения к газовой котельной, протяженность 173 м, расположенной по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Арсеньева, д.19а. Форма собственности - муниципальная.- 25:34:017601:5331 – сооружение коммунального хозяйства (сети водоснабжения)) протяженностью 37 м. Адрес: Приморский край, Уссурийский городской округ, город Уссурийск, улица Арсеньева, сооружение №19а/в. <p>Форма собственности - муниципальная.</p>
Субъект права	Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 251111265, ОГРН: 1192536034910
Правоустанавливающие документы	Не предоставлены.
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН от 03.07.2024г.
Категория	Земли населенных пунктов
Функциональная зона	Зона инженерной инфраструктуры
Территориальная зона г. Уссурийска	Зона инженерной инфраструктуры (И1) ⁶ 

⁶ https://isogd.primorsky.ru/agate_ysyr/map

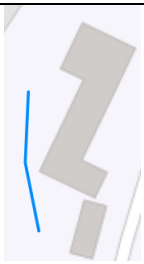


Территория АГО	АГО-4 - Территория, в границах которой предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства																							
Водоохранная зона, зона подтопления и затопления	нет																							
Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ	нет																							
Кадастровый номер	25:34:017601:570																							
Кадастровая стоимость на дату оценки, руб.	2 051 013,5																							
Балансовая стоимость, руб.	2 080 743,20																							
План земельного участка																								
Разрешенное использование	Предоставление коммунальных услуг																							
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению																							
Сведения о физических свойствах:																								
Площадь земельного участка, кв. м.	1865																							
Сведения о частях земельного участка и обременениях	<table><tr><th>Учетный номер части</th><th>Площадь, м2</th><th>Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости</th></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td></tr><tr><td>25:34:017601:570/1</td><td>320</td><td>данные отсутствуют</td></tr><tr><td>25:34:017601:570/2</td><td>91</td><td>вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка занята охранной зоной линии электропередач</td></tr><tr><td>25:34:017601:570/3</td><td>137</td><td>вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка занята охранной зоной линии электропередач</td></tr><tr><td>25:34:017601:570/4</td><td>674</td><td>данные отсутствуют</td></tr><tr><td>25:34:017601:570/5</td><td>130</td><td>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: доверенность от 16.09.2022 № 1361602; договор купли-продажи ценных бумаг от 16.11.2006 № 6/н выдан: АО "ДРСК"; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границ: 25:00-6:288; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-110 кВ "Надеждинск-тяговая - Уссурийск-тяговая"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 25:00-6:288</td></tr></table>			Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	1	2	3	25:34:017601:570/1	320	данные отсутствуют	25:34:017601:570/2	91	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка занята охранной зоной линии электропередач	25:34:017601:570/3	137	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка занята охранной зоной линии электропередач	25:34:017601:570/4	674	данные отсутствуют	25:34:017601:570/5	130	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: доверенность от 16.09.2022 № 1361602; договор купли-продажи ценных бумаг от 16.11.2006 № 6/н выдан: АО "ДРСК"; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границ: 25:00-6:288; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-110 кВ "Надеждинск-тяговая - Уссурийск-тяговая"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 25:00-6:288
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости																						
1	2	3																						
25:34:017601:570/1	320	данные отсутствуют																						
25:34:017601:570/2	91	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка занята охранной зоной линии электропередач																						
25:34:017601:570/3	137	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка занята охранной зоной линии электропередач																						
25:34:017601:570/4	674	данные отсутствуют																						
25:34:017601:570/5	130	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: доверенность от 16.09.2022 № 1361602; договор купли-продажи ценных бумаг от 16.11.2006 № 6/н выдан: АО "ДРСК"; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границ: 25:00-6:288; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-110 кВ "Надеждинск-тяговая - Уссурийск-тяговая"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 25:00-6:288																						
Форма участка	Участок имеет форму близкую к прямоугольной																							



	
Топография местности	Рельеф, на котором расположен участок – равнина
Почвенный покров	Плодородный растительный слой отсутствует. Имеются остатки сооружений, и выводов коммуникаций.
Травянистый покров, зеленые насаждения	Сорная растительность в некоторых местах
Коммуникации	Несмотря на то, что по участку проходят городские коммуникации, для подключения объектов застройки (по данным представителей собственника) требуется получение ТУ. Таким образом, для дальнейших расчетов участок рассматривается без коммуникаций. Все коммуникации (э/э, водоснабжение), ранее обеспечивавшие здание котельной, которая расположена на участке, демонтированы из здания и отключены от снабжающих организаций.
Сведения об износе, устареваниях	При оценке объектов недвижимости земля рассматривается как строительная площадка и не подвержена никаким видам износов за исключением экономического. В данном отчете, экономический износ не выявлен. Все остальные износы относятся к улучшениям, которые находятся на земле.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	<p>Кроме оцениваемого здания котельной №25 в границах земельного участка также расположены следующие объекты недвижимого имущества, а именно сооружения городского коммунального хозяйства (сети водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, теплоснабжения).</p> <div></div> <p>Сети теплоснабжения Сети водоотведения Сети водоснабжения кад. №25:34:017601:5310. кад. №25:34:017601:5316. кад. №25:34:017601:5319.</p>



	 <p>Сети водоснабжения кад. №25:34:017601:5331. Обременения частей земельного участка, указанные выше, по результатам изучения локального рынка, создают существенные ограничения по застройке и использованию участка.</p>
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Здание

История объекта оценки

Оцениваемое здание построено в 1986 г., в 2025 г. планировалась реконструкция и капитальный ремонт. На дату оценки выполнен только проект реконструкции. На дату осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии, оборудование котельной демонтировано, коммуникации отрезаны от сетей, оконные и дверные конструкции отсутствуют, в стенах имеются сквозные отверстия, трещины и т. д.

Территория частично огорожена забором, заросла сорной растительностью, не охраняется.

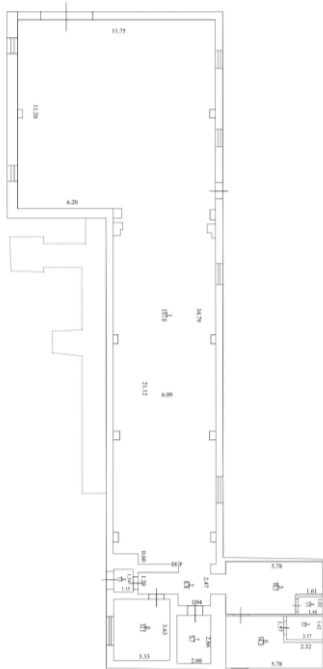
Таблица 2.3

Описание здания⁷

Показатель	Значение
Тип объекта	Нежилое здание
Кадастровый номер	25:34:000000:1508
Назначение	Котельная
Использование	Не используется (находится в неудовлетворительном состоянии)
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность 25:34:000000:1508-25/005/2019-3 18.12.2019
Правообладатель	Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 2511111265, ОГРН: 1192536034910
Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы
Адрес	Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в
Ценовой район (микрорайон)	Сахпоселок
Кадастровая стоимость оцениваемого здания, руб.	3 995 902.89 руб.
Балансовая стоимость, руб.	424 873,82 руб., остаточная – 333 643,42 руб.
Техническое обеспечение здания (централизованные инженерные коммуникации)	Фактически внутренняя разводка сетей по зданию утрачена (демонтирована, отключена от сетей).
Общая площадь здания, м ²	335,4 (по данным технического плана здания и технического задания к договору на оценку)
Этажность	1
Высота этажа, м	Котельная состоит из: основного строения размерами 12,77х12,30 м высотой 5,9 м, основного строения 26,81х6,8 м высотой 4,6 м, пристройки 6,25х6,72 м высотой 2,78 м
Объем здания, куб. м	1883 (по данным технического паспорта).

⁷ На основании данных выписки из ЕГРН, технического паспорта, технического плана, данных визуального осмотра объекта оценки



Показатель	Значение																								
План помещений																									
Вид отделки	Утрачена																								
Техническое состояние	Неудовлетворительное (требуется реконструкция / капитальный ремонт)																								
Физический износ здания (оставшихся конструктивных элементов), экспертно, %	<p>Общая величина физического износа здания (экспертно определенный физический износ (устраняемый и неустраняемый)) на дату оценки составляет около 60%, что согласно таблице 12 «Методики определения физического износа гражданских зданий», утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 года N 404 классифицируется как «неудовлетворительное» (требуется капитальный ремонт).</p> <table><tr><th>Физи-ческий износ</th><th>Оценка техническ-ого состояния</th><th>Общая характеристика технического состояния</th><th>Пример-ная стоимость капиталь-ного ремонта, % от восст. стоимости констр. элементов</th></tr><tr><td>1</td><td>2</td><td>3</td><td>4</td></tr><tr><td>0-20</td><td>Хорошее</td><td>Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.</td><td>0-11</td></tr><tr><td>21-40</td><td>Удовлетво- рительное</td><td>Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.</td><td>12-36</td></tr><tr><td>41-60</td><td>Неудовле- твительное</td><td>Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.</td><td>38-90</td></tr><tr><td>61-80</td><td>Ветхое</td><td>Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих</td><td>93-120</td></tr></table>	Физи-ческий износ	Оценка техническ-ого состояния	Общая характеристика технического состояния	Пример-ная стоимость капиталь-ного ремонта, % от восст. стоимости констр. элементов	1	2	3	4	0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11	21-40	Удовлетво- рительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36	41-60	Неудовле- твительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90	61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих	93-120
Физи-ческий износ	Оценка техническ-ого состояния	Общая характеристика технического состояния	Пример-ная стоимость капиталь-ного ремонта, % от восст. стоимости констр. элементов																						
1	2	3	4																						
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0-11																						
21-40	Удовлетво- рительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	12-36																						
41-60	Неудовле- твительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38-90																						
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих	93-120																						



Показатель	Значение			
			функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	
	81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	-
	Примечание. Физический износ газового и лифтового оборудования определяется специализированными эксплуатационными организациями в соответствии с ведомственными инструкциями.			

Таблица 2.3.1

Описание конструктивного решения здания⁸

Наименование типа конструкций	Описание конструкций
Конструктивная схема здания	Бескаркасные капитальные здания
Фундаменты	Ж/б блоки
Наружные стены и перегородки	Кирпичные, панельные
Перекрытия	Ж/б плиты
Крыша	Совмещенная рулонная
Полы	Цементные, плитка
Отделка	Внутренняя – утрачена; Наружная – облицовка силикатным кирпичом
Оконные и дверные проемы	Без заполнений (окна и двери демонтированы)
Коммуникации	Отопление, водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. На дату оценки здание без коммуникаций. Оборудование и трубы демонтированы. Для подключения здания к сетям требуется получение новых ТУ.
Характеристика тех. состояния здания и его конструктивных элементов (фотоматериалы в Приложении 1)	Неэксплуатируемое здание с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция / капитальный ремонт всего здания.

Заключение по описанию

1. Оцениваемый объект недвижимости ранее представлял собой нежилое капитальное одноэтажное здание котельной. На дату оценки не используются (планируется реконструкция), утрачены частично конструктивные элементы здания (окна, двери, коммуникации), повреждены несущие и ограждающие конструкции, оборудование котельной полностью демонтировано.
2. Оцениваемый объект недвижимости расположен на окраине г. Уссурийска, ценовой район «Сахпоселок», в удалении от основной городской транспортной артерии (ул. Владивостокское шоссе). Район нахождения объекта оценки пользуется низким спросом на рынке недвижимости города.
3. Права на застроенный земельный участок и ОКС – собственность. Права на земельный участок обременены сервитутном, а также расположением на нем сооружений городских сетей.

⁸ На основании данных технического паспорта здания, расположенного по адресу: г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в, 2011 г.



3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

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

На рыночную стоимость объекта оценки и также на определение расчетной величины существенное влияние оказывает общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе местоположения объекта. Ниже приведены обзоры общей политической и социально-экономической обстановки в России и в Приморском крае.

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

Таблица 3.1

Основные экономические и социальные показатели РФ на сентябрь 2025 г.⁹

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика
(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		22/21	23/22	24/23	Янв-июль 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (1 полуг. 2025 г – нет данных)	-1,2	+4,1	+4,3	нет данных
2.	Инвестиции в осн. капитал 16,0 трлн. руб.)	+6,7	+9,8	+7,4	+4,3
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)	-1,0	+6,1	+7,3	+7,8

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	24/23	Янв-июль 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+0,9
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+0,8
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,0
7.	Строительство (объем СМР)	+9,0	+2,1	+4,2
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 59,6 млн. кв.м.	+7,5	+0,7	-4,0
9.	Грузооборот транспорта – 3211,4 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,6
10.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 298,7 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	-0,3
11.	Оборот розничной торговли – 34,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+2,1
12.	Оборот общественного питания – 2,3 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+8,0
13.	Объем платных услуг населению –11,3 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	+3,9
	- потребительская	+5,9	+9,5	+9,8

⁹ Источник: <https://statrelt.ru/downloads/2025-9.pdf>



(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	24/23г., %	июнь 25/24г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.07.25	+23,4	+5,4	-3,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%)	+30,1	+6,6	+1,3
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.07.25	+23,9	+17,6	+12,8
	- из них просроченная задолженность	-1,1	-15,8	+37,3
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.08.25г. 685,5 млрд. долл. США	-1,7	+2,0	+11,7
18.	Сальдо финансового счета платежного баланса , млрд. долл. США	41,5 за 23г	53,2 за 24г	9,6 за 1 кв 25г
19.	Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-июнь кв. года	-1,7 трлн.руб.	+0,6 трлн.руб.	-3,34 трлн.руб.
20.	Государственный внешний долг , на 01.08.25г. 53,95 млрд. долл. США	0,0	-2,3	+0,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.01.2025	08.09.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 09.06.25г. , %	6,25	21,0	18,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	61,91	85,75	81,56
23.	Нефть Brent (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90)	68,36	87,0	66,82

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запаदा финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запада к другим странам и развития внутренних рынков.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2025 года в России заключено 315 206 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 28 % меньше, чем за январь-июнь 2024 года (439 587).

На фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных



доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объемов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам большей части населения. В связи с этим растет доля нереализованных новых квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и объемов продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объем предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг.

Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в пригородных зонах и в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов.

Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Окончание сезона отпусков возвращает деловую активность и на рынок недвижимости. Ожидается незначительный рост спроса и объема сделок, а также рост цен на уровне инфляции.

Коммерческая недвижимость.

Насыщенность торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег. Поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи). В условиях мировых противоречий и конфликтов, в условиях сохранения высоких цен импорта и развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением. Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм, водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство качественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории,



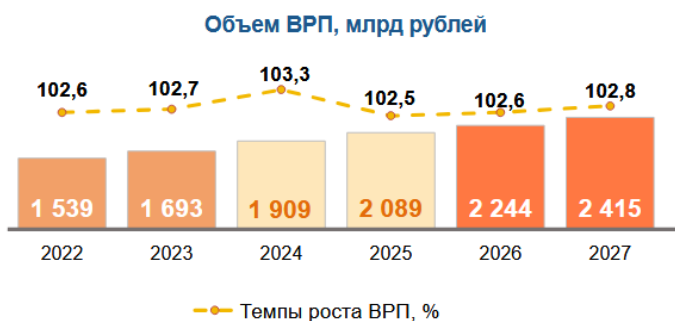
пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, благоустройство населенных пунктов).

Перспективны инвестиции в земельные участки, как не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, близкие к инженерной инфраструктуре: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправочных станций, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергозатратных и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития. Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития. Строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки в условиях снижения спроса на жилищное строительство будет востребовано и перспективно. Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения, накопления и преумножения средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых и экономически развивающихся районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станций техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные производственные здания и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.



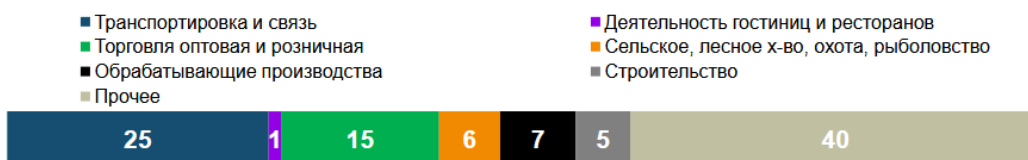
Итоги социально-экономического развития Приморского края за 2024 г.¹⁰

Валовой региональный продукт



По оценке за 2024 г, ВРП края вырастет на 3,3% к 2023 г. до 1,9 трлн рублей. Стабильность экономического развития обеспечивает положительная динамика в секторах: транспортировки и хранения, строительства, обрабатывающей промышленности. Перестройка логистических цепочек, увеличение интенсивности торговых сделок (грузооборот пунктов пропуска) со странами АТР благоприятно отражаются на торговой сфере, тренд оценивается как долгосрочный.

Структура ВРП по оценке 2024 г., %



Строительство

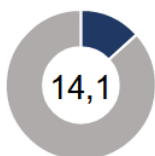
Строительство жилых домов на январь 2025 года	
Введено, тыс. м² жилых помещений	1 306,6
в % к АППГ	108,1

Приморский край оказался на первом месте по Дальнему Востоку по вводу общей площади жилых помещений.

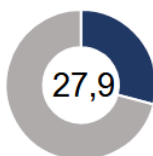
Каждый четвертый «квадрат» жилой площади на Дальнем Востоке строится именно в Приморском крае

Объемы работ по виду деятельности «Строительство», в декабре 2024 года	
млрд рублей	211,2
в % к АППГ	102,6

Доля Приморья в объеме строительных работ ДФО, в %



Доля Приморья в объеме ввода жилья в ДФО, в %



Инвестиции

Объем инвестиций в основной капитал за 2024 год, млрд рублей



¹⁰ Источник: [https://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/%D1%81%D1%8D%D1%80%20%D0%BF%D0%BA%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B1%D1%80%D1%8C%202024%20\(6\).pdf](https://primorsky.ru/authorities/executive-agencies/departments/economics/%D1%81%D1%8D%D1%80%20%D0%BF%D0%BA%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B1%D1%80%D1%8C%202024%20(6).pdf)



Показатели социально-экономического положения Приморского края

	Показатель	Ед. изм.	РФ	ДФО	Приморский край
			Январь-декабрь 2024 года		
Экономика					
	Промышленное производство	Объем, млрд рублей	124 388,7	7 139,6	519
		в % к АППГ	104,6	102,7	103
	Добыча полезных ископаемых	Объем, в млрд рублей	31 417,1	4 212,7	33,6
		в % к АППГ	99,1	103,9	112,8
	Обрабатывающая промышленность	Объем, млрд рублей	82 878,7	2 294,7	363,3
		в % к АППГ	108,5	100,3	103,6
	Пр-во электроэнергии, газа пара и пр.	Объем, млрд рублей	7 997,1	563,4	108,2
		в % к АППГ	102,3	99,8	98,1
	Пр-во водоснабжения, водоотведения и пр.	Объем, млрд рублей	2 095,9	68,8	13,9
		в % к АППГ	99,9	84,2	94,9
	Объем строительных работ	млрд рублей	16 780,1	1 495	211,2
		в % к АППГ	102,1	94,7	102,6
	Ввод жилья	тыс. кв. м	107 766	4 681	1307
		в % к АППГ	97,6	104,4	108,1
	Сельскохозяйственное производство за 2024 г.	в % к АППГ	96,8	96,7	94,2
	Оборот розничной торговли	млрд рублей	55 589,1	3 083,6	767,3
		в % к АППГ	107,2	107,1	108,7
	Оборот оптовой торговли	млрд рублей	157 237,5	4 433,6	1 909,3
		в % к АППГ	106,8	100,2	101,9
	Объем платных услуг населению	млрд рублей	17 210,8	870,8	238,4
		в % к АППГ	103,3	99,8	102,1
	Инвестиции в основной капитал, 2024 год	млрд рублей	-	-	425,6
		% к АППГ	-	-	98,2
	Индекс потребительских цен, 2024 год	на январь 2025 года	109,9	109,3	109,6
	Стоимость потребительской корзины, 2024 год	рублей	24 129	26 844,8	27 323,8
	Среднемесячная заработная плата, за 2024 год	рублей	87 952	98 328	84 907
		% к СППГ	118,3	116,3	117,6
	Реальная заработная плата за 2024 года.	% к СППГ	109,1	111,7	107,2
	Реальные денежные доходы, 2024 года	%	108,4	106,0	108,1
	Уровень общей безработицы, ноябрь 2024г. -январь 2025 года	%	2,4	2,9	2,2



	Доходы консолидированного бюджета	млрд рублей	24 622	1 894	273
		% к СППГ	110,3	105,6	105,9
	Расходы консолидированного бюджета	в млрд рублей	24 919	1 950	280
		% к АППГ	110,6	108,3	109,7
	Дефицит (-) / профицит (+) бюджета	млрд рублей	-297	-56	-7
	Бюджетная обеспеченность	%	84	73	86
Демография					
	Численность населения на 01.01.2025	тыс. чел,	146 123,1	7 860,6	1 799,6
	Естественный прирост (+) / (-) убыль	январь – ноябрь, человек	- 596 200	-29 869	-10 478
	Миграционный прирост (+) / (-) убыль	январь – октябрь, человек	568 521	24 223	3 705

Социально-экономическое положение г. Уссурийска по итогам 2024 г.¹¹

Уссурийский городской округ является муниципальным образованием, входящим в состав Приморского края. Наделен статусом городского округа Законом Приморского края от 06 августа 2004 года № 131-КЗ «Об Уссурийском городском округе». В состав городского округа входит город Уссурийск, как исторически сложившийся центр городского округа, и 37 сельских населенных пунктов.

Уссурийский городской округ расположен в центральной части Приморского края, занимает площадь 3610,1 кв. км. (2,2% от общей площади края).

В целом, Уссурийск представляет собой динамично развивающийся центр Приморья с сохраняющимися демографическими показателями и акцентом на развитие логистических и промышленных функций.

В отчетном периоде по основным макроэкономическим показателям, характеризующим развитие экономики и социальной сферы округа, достигнуты положительные результаты.

В 2024 году обеспечен прирост выпуска базовых отраслей экономики в размере 110,6 % в действующих ценах по отношению к уровню 2023 года. По итогам 2024 года по крупным и средним организациям обеспечен прирост:

- в сфере обрабатывающих производств - на 132,3%;
- в сфере розничной торговли – на 121,9 %;
- в сфере оказания платных услуг - на 109,1 %.

По показателям, характеризующим социальную сферу, зафиксирована разнонаправленная динамика.

Оценочно численность населения, постоянно проживающего на территории Уссурийского городского округа по состоянию на 01 января 2025 года составила 204,1 тыс. человек.

На рынке труда ситуация оставалась относительно стабильной. Численность официально зарегистрированных безработных увеличилась на 8,9% и составила 220 человек.

Среднемесячная номинальная заработная плата по состоянию на 01 января 2025 года по крупным и средним организациям составила 80 481,1 рубль, что на 18,1% выше, чем за 2023 год.

Уссурийск является важным транспортным и логистическим узлом на Дальнем Востоке, что способствует развитию торговых и промышленных связей, в том числе с Китаем.

¹¹ Источник: https://adm-ussuriisk.ru/administrationUGO/otchet_glavy_ugo_o_rezultatakh_svoey_deyatelnosti_i_rezultatakh_deyatelnosti_administratsii_ugo_v_2024/



Таблица 3.2

ИНФОРМАЦИЯ
об итогах социально- экономического развития
Уссурийского городского округа Приморского края
за 2024 год

№	Наименование показателей	Ед.изм.	январь-декабрь		Темп роста, %		Место среди МО ПК
			2024 г.	2023 г.	дейст. цены	сопост. цены	
1.	Выпуск продукции базовых отраслей	млн.руб.	68 029,7	61 323,7	111,0	101,6	
2.	Объем отгруженной продукции, выполненных работ и услуг	млн.руб.	35 938,1	27 164,1	132,3	114,6	III
	в т.ч. обрабатывающие производства	млн.руб.	31 898,4	22 849,9	139,6	121,0	III
3.	Объем работ выполненных по виду деятельности «строительство»	млн.руб.	1 790,4	2 440,4	73,4	69,4	-
4.	Валовая продукция отрасли «Сельское хозяйство» (оценка)	млн.руб.	3 101,5	8 901,7	34,8	34,8	-
5.	Перевезено пассажиров автобусами общего пользования	тыс.чел.	686,1	577,5	118,8		-
6.	Пассажирооборот	млн.пасс/км	10,0	11,2	89,7		-
7.	Оборот розничной торговли	млн.руб.	21 525,5	17 495,1	121,9	111,6	II
8.	Оборот общественного питания	млн.руб.	1 222,4	1 260,4	96,9	89,1	-
9.	Платные услуги населению	млн.руб.	4 431,8	4 062,0	109,1	98,4	II
10.	Среднемесячная заработная плата по городскому округу (за январь-декабрь)	руб.	80 481,1	68 146,6	118,1	107,7	XV
11.	Количество безработных	чел.	220	202	108,9		-
12.	Индекс потребительских цен в декабре:						
	к ноябрю 2024 года	%	100,8				
	к декабрю 2023 года	%	109,2				
13.	Производство продукции сельского хозяйства (во всех категориях хозяйств)						
	- мяса	тн	1 648,0	3 514,0	46,9		IV
	- молока	тн	24 611,0	25 176,0	97,6		II
	- яиц	тыс.шт.	24 869,0	30 748,0	80,9		II
14	Ввод в действие жилых домов	м2	134 982,0	137 064,0	98,5		III
	В т.ч. ИЖС	м2	76 524,0	70 960,0	107,8		IV

12



3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект, анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости, анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости и основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектами недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры рынка). В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- Объекты недвижимости.
- Субъекты рынка.
- Процессы функционирования рынка.
- Механизмы (инфраструктуру) рынка.

Рынок недвижимости в национальной экономике выполняет следующие функции:

- Эффективное решение социальных задач, связанных с созданием и использованием полезных свойств недвижимости.
- Отчуждение полных или частичных прав собственности на объекты недвижимости от одного экономического субъекта к другому и защиту его прав.
- Свободное формирование цен на объекты и услуги.
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими видами объектов недвижимости
- Перераспределение инвестиционных потоков между конкурирующими способами использования земель.

Классификация объектов недвижимости в современных условиях РФ

Для целей анализа рынка, объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- Земельные участки.
- Здания, строения, сооружения.
- Помещения.

Здания и помещения, в свою очередь, разделяют на жилые и нежилые. Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земля.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах:

- под жилье (селитебная территория),
- под предприятия промышленности, транспорта, сферы услуг,
- под предприятия сельского хозяйства, обороны (нежилая территория),
- под парки и озелененные пространства, водные объекты (рекреационная территория),
- под инженерную и транспортную инфраструктуру (межселенные территории):

земельные участки вне поселений (межселенные территории):

- под дачное и садово-огородное использование,
- под жилую застройку,
- промышленного и иного специального назначения (промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.),
- сельскохозяйственного назначения,
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историкокультурного назначения,
- лесного фонда, водного фонда,
- участки недр,



- земли резерва, назначение которых не определено;
2. Жилье (жилые здания и помещения):
 - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания.
 - индивидуальные и малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа – домовладения и нового типа – коттеджи, «таунхаусы»).
3. Коммерческая недвижимость:
 - офисные здания и помещения административно-офисного назначения
 - гостиницы, мотели, дома отдыха
 - магазины, торговые центры
 - рестораны, кафе и др. пункты общепита
 - пункты бытового обслуживания, сервиса
4. Промышленная недвижимость:
 - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
 - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
 - паркинги, гаражи;
 - склады, складские помещения;
5. Недвижимость социально-культурного назначения:
 - здания правительственных и административных учреждений;
 - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
 - религиозные объекты.

В текущих социально-экономических условиях РФ можно говорить о достаточно развитом рынке жилой недвижимости, особенно – квартир в многоквартирных жилых домах, садово-огородных земельных участков, сравнительно развитом в больших городах рынке коммерческой, в первую очередь – офисной и торговой недвижимости, зарождающемся рынке промышленной недвижимости.

По видам собственности объекты недвижимости разделяют на:

- Частные – находящиеся в собственности граждан и юридических лиц, созданных в качестве частных собственников;
- Государственные – находящиеся в федеральной собственности, собственности субъектов федерации;
- Муниципальные – находящиеся в муниципальной собственности;
- Общественные – находящиеся в собственности общественных объединений;
- Коллективные (смешанные) – находящиеся в совместной или долевой собственности различных субъектов собственности (частной, государственной, муниципальной, общественной).

По юридическому статусу объекты недвижимости разделяют в зависимости от вида на используемые собственником или арендатором, приватизированные, приобретенные путем сделки купли-продажи, наследования, дарения и т.п.

Позиционирование объекта оценки в соответствии с приведенной классификацией:

- По физическому статусу объект оценки представляет собой земельный участок, предназначенный под индустриальную застройку, со зданием бывшей котельной.
- По виду собственности и юридическому статусу: частная собственность.
- По проектному назначению: коммунальное хозяйство.
- Фактическое использование: не используется (ожидается реконструкция / капитальный ремонт здания котельной).

Для целей проведения настоящей оценки целевой сегмент рынка недвижимости объекта оценки: сегмент производственно-складской недвижимости.

Сегмент рынка — это однородная группа объектов, имеющая единый состав и закономерности действия факторов ценообразования, исходя из мотивации типичного субъекта (инвестора, собственника и/или пользователя), выделяемая на основе развитости рынка, путём дифференциации по виду объектов, местоположению, передаваемым правам, типу рынка, инвестиционной мотивации.

Земельные участки.

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. Земли сельскохозяйственного назначения;
2. Земли поселений;
3. Земли населенных пунктов;
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. Земли лесного фонда;
6. Земли водного фонда;



7. Земли запаса.

Земельные участки, кроме целевого назначения, имеют определённый, документально закреплённый, вид разрешённого использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществить.

Классификация, в большей степени отвечающая процессу ценообразования на рынке земель и соответствующая категориям и видам разрешенного использования, представлена в нижеприведенной таблице.

Таблица 3.3

Соответствие классов земельных участков категориям и видам разрешённого использования

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) в соответствии с типовым перечнем	Номер ВРИ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Производственная деятельность – размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом, в т. ч. тяжелая и легкая, нефтехимическая, строительная, пищевая промышленность, энергетика, связь, склады Транспорт – размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ Коммунальное обслуживание	6.0-7.0, 3.1
2	Земельные участки под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов Земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания. Земельные участки для размещения гостиниц. Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения, социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства и религии. Обслуживание автотранспорта – размещение постоянных и временных гаражей, стоянок, автозаправочных станций, магазинов сопутствующей торговли, общественного питания в качестве придорожного сервиса, автомоек, мастерских для ремонта и обслуживания автомобилей	4.1-4.10, 3.2-3.10, 7.2.1-7.2.3



			Размещение объектов кап. строительства, необходимых для обеспечения дорожного движения, посадки и высадки пассажиров, размещение постов органов внутренних дел	
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Сельскохозяйственное использование – осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием с/х культур, производством продукции животноводства, размещение зданий и сооружений для хранения и переработки с/х продукции	1.1- 1.20
4	Земельные участки под жилую застройку			
4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки под среднеэтажные жилые дома Земельные участки под многоэтажные жилые дома	2.5 – 2.7.1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки под индивидуальные жилые дома Земельные участки для ЛПХ Земельные участки в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений Земельные участки для размещения придомовых хоз. построек (бани, сараи, хоз. блоки и пр.) не используемых в коммерческих целях	2.1- 2.3, 2.7
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли населенных пунктов Земли особо охраняемых территорий	Отдых – места для занятий спортом, физ-рой, пешими и верховыми прогулками, отдыха, пикников, охоты, рыбалки и пр. Курортная деятельность Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городские леса, скверы, парки, сады	5.1- 5.5, 9.0-9.3

Разрешённое использование оцениваемого земельного участка с кадастровым номером 25:34:017601:570 – предоставление коммунальных услуг. Участок расположен в зоне смешанной застройки г. Уссурийска (производственно-складские объекты, гаражные кооперативы и среднеэтажные жилые дома). Таким образом данный объект относится к земельным участкам под индустриальную застройку.

Ценообразующие факторы на рынке купли-продажи земельных участков

Основными ценообразующими факторами для земельного рынка, в общем случае, являются:

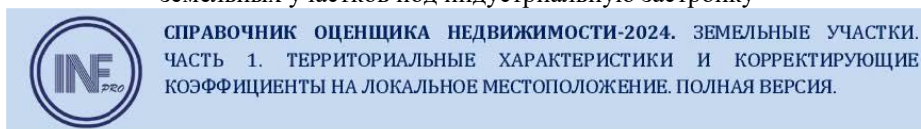
- Условия финансирования: желание участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (помимо единовременной денежной оплаты), в свою очередь влияет на цену сделки купли-продажи;
- Условия рынка: учитывается, прежде всего, изменение рыночных условий, происходящих с течением времени, кроме этого реальные сделки по купле-продаже несколько отличаются от цен предложения, так как цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на так называемый «торг», в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров;
- Условия продажи: учитывает условия, при которых объекты продаются на открытом и закрытом рынке;



- Местоположение объекта: учитывает преимущество (недостаток) в зависимости от географического положения, зональности и т.п.;
- Транспортная доступность: учитывается наличие доступа к объекту, удобные подъездные пути, покрытие автодороги;
- Назначение участка: учитывает предназначенность участка для определенного вида деятельности, например, сельского хозяйства, застройки промышленными, жилыми объектами, комплексной индивидуальной малоэтажной, комплексной многоэтажной застройки и т.д.;
- Форма участка; учитывает преимущество (недостаток) формы участка для будущего застройщика;
- Вид права на земельный участок: в большинстве случаев цена определяется выгодой от переданных прав на объект недвижимости при этом право собственности, как правило, обладает некоторым преимуществом;
- Окружение участка: учитывает тип застройки окружающей территории, наличие насаждений, благоустройств и т.д., что также делает привлекательным объект недвижимости и ведет к увеличению стоимости;
- Топография местности: учитывает преимущество (недостаток) расположения земельных участков на территории (склон сопки, распадок между сопками, равнина и т.д.);
- Наличие строений на земельном участке: учитывает влияние на увеличение или уменьшение стоимости объекта в зависимости от существующих на нем строений;
- Инженерная инфраструктура: учитывает возможность подведения (или наличие) городских коммуникаций, что в свою очередь влияет на увеличение стоимости объекта;
- Охрана территории: учитывает наличие (отсутствие) дополнительных опций, таких как, например, охрана территории. Наличие тех или иных опций, как правило, приводит к увеличению стоимости объекта.

Таблица 3.4

Перечень основных ценообразующих факторов и коэффициенты их влияния на стоимость земельных участков под индустриальную застройку¹³



находится наиболее значимый, по мнению большинства оценщиков, фактор. В правом столбце приведена усредненная по всем участвующим в опросе оценщикам величина, обратная значениям ранга. Она показывает значимость соответствующего ценообразующего фактора среди других факторов, влияющих на цену земельного участка.

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку.

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0,33
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12
3	Расположение относительно автомагистралей	0,09
4	Передаваемые имущественные права	0,08
5	Наличие электроснабжения на участке	0,08
6	Наличие газоснабжения на участке	0,06
7	Свободный подъезд	0,06
8	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0,05
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0,05
10	Инженерно-геологические условия	0,04
11	Асфальтирование участка	0,04

¹³ стр.93 Справочника оценщика недвижимости – 2024. Земельные участки. Часть 1.



Земельный рынок Приморского края в целом нельзя назвать развитым, на территории сельских и отдаленных городских поселений предложения к продаже земельных участков различного назначения все еще достаточно редки. Наиболее развит земельный рынок гг. Владивосток, Артем, Уссурийск и Находка. Ниже приведена выборка действующих на дату настоящей оценки предложений к продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым в разрезе местоположения, категории и разрешенного использования земель. Сегмент рынка земель под индустриальную и коммерческую застройку на территории Уссурийска отвечает характеристикам неактивного рынка.

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Типичной единицей сравнения стоимости объектов является 1 кв. м площади земельного участка.

Информацию о предложениях земельных участков см. ниже.

Цены предложения купли-продажи в текущих экономических условиях на большинство объектов выставляются с запасом на уторговывание. По данным Сборника корректировок «Земельные участки - 2025» (НП «Евразийский союз экспертов») размер **скидки на торг при продаже** в отношении земельных участков под производственную застройку, находится в диапазоне **8%-30%** (среднее значение **17,8%**). Учитывая, что оцениваемый участок находится в территориальной зоне с возможностью возведения производственно-складской и инженерной застройки далее оценщик считает возможным использовать среднюю величину скидки на торг для производственной застройки в размере: **17,8%**.



Таблица 9. Торг для земельных участков различных сегментов при продаже или аренде

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %	Доля сделок с возможностью торга*, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %
Сельскохозяйственная	100	19,00 (8,00-33,00)	100	16,50 (8,00-30,00)
Индивидуальная жилая	100	9,90 (4,00-20,00)	100	7,00 (3,00-20,00)
Жилая многоквартирная	100	11,30 (5,00-18,00)	100	12,00 (5,00-20,00)
Гаражи	100	16,00 (7,00-30,00)	100	15,00 (7,00-25,00)
Коммерческая	100	14,90 (5,00-23,00)	100	12,70 (5,00-20,00)
Производственная	100	17,80 (8,00-30,00)	100	15,50 (8,00-30,00)

* - возможно за исключением арендных отношений с государственными, неразграниченными и муниципальными земельными участками



Значения корректировок определены согласно данным, опубликованным в следующих профессиональных источниках:

- сборник корректировок «Земельные участки - 2025» (НП «Евразийский союз экспертов»);
- информация сайта СтатРиэлт (<https://statrielt.ru/>)

Соотношение спроса и предложения (состояние рынка) – равновесное.

Риск вложения в сегменте земельных участков под производственную застройку: средний.

Срок экспозиции объекта оценки – до 13 месяцев (средний срок экспозиции).



Сроки ликвидности, продажи, экспозиции, типичные для рынка земельных участков и массивов, - на 01.07.2025 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 10.07.2025 г.)



- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах).

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	3	9	5	4	5	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	13	7	6	7	11
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	23	13	11	13	20
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	10	26	16	13	16	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений в 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, Королев, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алупка, г. Евпатория; а также земельные участки 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.

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3878-sroki-likvidnosti-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2025-goda>



Таблица 3.5

Обзор рынка купли-продажи земли под производственно-складскую застройку в первом полугодии 2025 года в г. Уссурийск

№ п/п	Место-расположение	Район г. Уссурийск	Кадастровый номер	Территориальная зона	Назначение по документам	Площадь, кв. м	Вид права	Коммуникации	1-я линия	ЗОУИТ	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./кв. м	Источник информации	Примечание
1	г. Уссурийск, ул. Краснознаменная, зд. 230а	центр	25:34:016402:4529	П1	Производственная деятельность, строительная промышленность, склад	2000	с	нет	нет	зоны затопления и подтопления	10000000	5 000	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/predlagaetsja-k-prodazhe-zemelnyj-uchastok-kommercheskogo-naznachenija-118540569.html	
2	г. Уссурийск, ул. Беляева, 30б.	5 км	25:34:016301:4565 25:34:016301:4564 25:34:016301:4566 Участки продаются каждый отдельно или совместно	П1	для строительства строительной базы, рядом ж/д тупик	8937	с	э/э 380 В	нет	нет	44685000	5 000	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemlju-v-promyshlennoj-zone-5000-rza-1-kv-m-sobstvennost-121077590.html	
3	г. Уссурийск, ул. Штабского, дом 18-в	сахпоселок	25:34:017701:186	П1	объекты коммунально-складского назначения	11794	с	э/э, вода, канал.	нет	часть участка в охранной зоне инженерных коммуникаций и санитар-	40000000	3 392	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemelnyj-uchastok-s-zhd-tupikom-v-ussurijske	на участке здание склада с котельной



										но- защит- ной зоне			123062524.html	
4	Уссурийск, улица Некрасова, земельный участок 246	5 км	25:34:016301:3127	П2	Склады, Деловое управление, банковская и страховая деятельность, Гостиничное обслуживание, Магазины, Общественное питание, Хранение автотранспорта, Служебные гаражи	10449	с	э/э	нет	Часть участка в зоне затопления и подтопления	40000000	3828	https://www.farpost.ru/ussurijsk/realty/land/zemelnyj-uchastok-1-ga-v-cherte-goroda-ussurijsk-129710420.html	



5	г. Уссурийск, ул. Урицкого, дом 69	Слобода	25:34:016502:16	П1	зона промышленной застройки и для предприятий IV класса (П-3), для размещения открытой площадк и хранения автотранспорта	2829	аренда 49 лет	э/э	нет	нет	7000000	2 474	https://www.farpost.ru/ussurisk/realty/land/prodam-uchastok-117977936.html	рядом ж/д тупик
6	г. Уссурийск, ул. Краснознаменная, зд. 230а	центр	25:34:016402:4615	П1	Производственная деятельность, складские помещения, объекты дорожного сервиса, хранение автотранспорта, магазины, бытовое обслуживание	2000		нет	нет	часть участка в зоне затопления и подтопления	10000000	5000	https://www.farpost.ru/ussurisk/realty/land/predlagaetsja-k-prodazhe-zemelnyj-uchastok-kommercheskogo-naznachenija-118540569.html	



7	г. Уссурийск, ул. Штабского, 18/4	сахпоселок	25:34:017701:1412 (часть данного участка)	П1	Объекты коммунально-складского назначения (Производственная зона. (П1))	10000	Аренда (долгосрочная до 49 лет)	э/э мощностью 100 кВт	нет	нет	25000000	2500	https://www.farpost.ru/ussurijsk/realty/land/zemelnyj-uchastok-1-gektar-v-cherte-goroda-ussurijsk-130782756.html	
мин												2 474		
макс												5 000		
средняя												3 885		

Исходя из данных таблицы 3.4 можно сделать вывод, что средняя цена предложения 1 кв. м земельного участка (без учета торга) под производственно-складскую застройку в г. Уссурийск находится в диапазоне: 2 474 руб. – 5 000 руб. Учитывая расположение объекта оценки в удаленном от центральной зоны районе города, его стоимость, по мнению оценщика, будет в районе нижней границы данного диапазона, либо ниже ее, так как оцениваемый участок еще имеет обременения и ограничения, отсутствующие у аналогов.



Обзор рынка коммерческой недвижимости производственно-складского назначения крупных городов Приморского края¹⁴ (в том числе г. Уссурийск) в 2025 г.

Общая характеристика рынка недвижимости периферийных районов

Таблица 3.6

Основные показатели рынка недвижимости периферийных районов

Показатели	Группа А	Группа В	Группа С	Группа D
Общее состояние рынка недвижимости				
Общее количество крупных компаний, работающих на рынке купли-продажи недвижимости	Более 5 компаний	От 3 до 5 компаний	Менее 3-х компаний	Отсутствуют
Наличие специализированных СМИ и их кол-во	Не более 3-х специализированных СМИ	Специализированные СМИ отсутствуют либо представлены в единичном экземпляре	Отсутствуют	Отсутствуют
Общее количество предложений на основные типы недвижимости по СМИ	Более 100 предложений (преимущественно, жилая недвижимость)	От 50 до 100 предложений (преимущественно, жилая недвижимость)	Менее 50 предложений (преимущественно, жилая недвижимость)	Менее 10 предложений (преимущественно, жилая недвижимость)
Наличие и активность электронных СМИ, специализированных Интернет-сайтов	Не более 3-х специализированных Интернет-сайтов	Специализированные Интернет – сайты отсутствуют либо представлены в единичном экземпляре	Отсутствуют	Отсутствуют
Описание экономической, демографической, социальной ситуации				
Количество вводимого жилья	От 10 до 50 тыс. м² в год	Менее 10 тыс. м² в год	Практически, не вводится	Практически, не вводится
Общая численность населения	Более 100 000 чел.	Преимущественно от 15 до 50 тыс. чел.	Преимущественно от 2 до 15 тыс. чел.	Преимущественно менее 2 000 чел.
Занятость населения в разрезе отраслей народного хозяйства	Трудоспособное население преимущественно занято в промышленности, торговле, транспорте, строительстве и других отраслях	Трудоспособное население занято как в промышленности, транспорте, так и в сфере сельского хозяйства либо поселение характеризуется узкой специализацией на одной из отраслей промышленности, транспорта, строительства и т.д.	Трудоспособное население преимущественно занято в сельском хозяйстве, на частных предприятиях или ведением личного подсобного хозяйства	
Описание транспортных узлов, магистралей, развитости инфраструктуры				
Доступность для транспорта	Доступность для нескольких видов транспорта	Доступность для нескольких видов транспорта	Доступность для нескольких видов транспорта	Доступность для отдельных видов транспорта
Удаленность от основных магистралей	Минимальная	Минимальная или средняя	Средняя или значительная	Значительная
Интенсивность движения по ближайшим магистралям	Выше среднего	Средняя	Ниже среднего	Низкая
Соотношение коммерческой и жилой недвижимости	Преобладает жилая недвижимость	Преобладает жилая недвижимость	Преобладает жилая недвижимость	Преобладает жилая недвижимость
Земельный рынок				
Преобладающий тип землепользования	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Тенденции развития	Рынок малоразвит, сделки купли-продажи единичны	Рынок малоразвит, сделки купли-продажи единичны	Рынок малоразвит, сделки купли-продажи единичны	Рынок не развит, сделки купли-продажи отсутствуют

¹⁴ Региональный центр и его пригород, включая г. Артем, не рассматривался



Ниже представлена таблица, где населенные пункты регионов Дальнего Востока объединены по группам сопоставимости в разрезе экономического потенциала. Объект оценки расположен в г. Уссурийск Приморского края, т.е. относится к группе «А».

Таблица 3.7

Распределение населенных пунктов регионов Дальнего Востока по группам

Группы населенных пунктов	Количество баллов	Хабаровский край	ЕАО	Приморский край	Амурская область
Группа А	20 - 22	Комсомольск-на-Амуре	Биробиджан	Находка, Уссурийск, Артем	Благовещенск
Группа В	15 - 19	Амурск, Бикин, Вяземский, Хор, Переяславка, Некрасовка, Тополево, Мирный, Восточное и т.д.	Николаевка	Партизанск, Большой Камень, Спасск-Дальний, Фокино, Славянка, Пограничный, Лесозаводск, Арсеньев, Дальнереченск, Трудовое, Лучегорск, Кавалерово, Черниговка, Камень-Рыболов, Хороль, Раздольное, Смоляниново, Вольно-Надеждинское	Свободный, Белогорск, Райчихинск, Тында, Шимановск, Завитинск, Серышево
Группа С	10 - 14	Советская Гавань, Николаевск-на-Амуре, Ванино, Солнечный, Эльбан, Чегдомын, К.-Волконское, Сергеевка, Черная речка, Корфовский	Облучье, Приамурский, Смирнов, Ленинское, Теплоозерск, Амурзет	Ярославский, Кировский, Сибирцево, Преображение, Новошахтинский, Чугуевка, Михайловка, Шкотово, Дунай, Спасское, Анучино, Ольга	Зея, Архара, Прогресс, Тамбовка, Новобурейский, Возжаевка, Февральск
Группа D	9 и менее	Охотск, Октябрьский, Заветы Ильича, Мухен, Новый Ургал и большинство населенных пунктов Хабаровского края с численностью менее 2 000 человек	Бабстово, Бира, Кульдур, Волочаевка, Известковый, Лондоко и большинство населенных пунктов ЕАО с численностью менее 2 000 человек	Пластун, Горные Ключи, Рошино, Краскино и большинство населенных пунктов Приморского края с численностью менее 2 000 человек	Сковородино, Магдагачи, Ерофей Павлович и большинство населенных пунктов Амурской области с численностью менее 2 000 человек

Основные факторы, влияющие на спрос и предложение объектов недвижимости в периферийных районах Дальнего Востока

Факторы, влияющие на величину спроса:

1. Платежеспособность населения.
2. Динамика численности населения. В среднем, численность населения подавляющего большинства населенных пунктов Дальнего Востока ежегодно снижается на 1-2 %.
3. Уровень миграции, соотношение различных слоев населения и т.д.
4. Предпочтения населения. Изменения в предпочтениях потребителей – сложно улавливаемый параметр. Определение и прогнозирование вкусов – процесс субъективный, что делает сложным количественное определение вкуса покупателей

Доступность и условия финансирования. Рост ставок, несомненно, приведет к сокращению объема ипотечных сделок, что негативно скажется на региональном рынке недвижимости.

В рамках данного Отчета производится исследование рынка коммерческой недвижимости производственно-складского назначения. Классификация производственно-складской недвижимости приведена ниже.

Распределение объектов, представляемых на открытом рынке, осуществляется в соответствии с текстом представленных ofert. Стоит заметить, что продавцы в маркетинговых целях указывают зачастую не фактический вид использования и/или закреплённый документально, а возможное наиболее эффективное использование объекта, обладающее, как правило, большей привлекательностью. На практике, на открытом рынке, наиболее часто встречаются следующие типы объектов, относимые к сегменту «Производственной деятельности»:



складские:

- логистические парки, имущественные комплексы складского назначения;
- склады торговые;
- склады продуктовые;
- склады фармацевтические (с контролем температуры и влажности);
- склады-холодильники;
- отапливаемые склады универсальные 1-2 групп капитальности;
- гаражи для хранения служебных и производственных автотранспортных средств;
- неотапливаемые (холодные) склады 3-5 групп капитальности;
- ангары;
- навесы, открытые площадки для хранения;
- специализированные складские объекты: силосные башни, элеваторы, ямы и др. сооружения, нефтебазы;

и производственные:

- имущественные комплексы производственного назначения;
- здания и помещения под пищевое производство;
- универсальные отапливаемые производственные помещения и здания 1-2 группы капитальности, в том числе ремонтные базы автотранспортных предприятий;
- универсальные неотапливаемые производственные помещения и здания 3-5 группы капитальности;
- специализированные объекты сельскохозяйственного назначения: здания и сооружения для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, здания для содержания и выращивания сельскохозяйственных животных, скота и птицы, здания и сооружения для выращивания, хранения и переработки растительной, плодово-овощной продукции и т.п.;
- специализированные объекты нефтехимического комплекса, нефтебазы.

Определение сегментов и подсегментов рынка производственной недвижимости, а также принципы отнесения к ним объектов согласно п.116 Федерального стандарта об оценке «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» произведено на основе Единой системы типизации и классификации по версии Омского межотраслевого совета экспертов рынка недвижимости (<http://www.areall.ru/typing>), в соответствии с которой, все объекты сегмента «Производственная недвижимость» подразделяются на следующие подсегменты:

1. Универсальные объекты: производственные, гаражи, склады;
2. Объекты технологичного производства легкой, пищевой, медицинской, промышленности, электроники, станкостроения, высокоточной обработки и т.п.;
3. Логистические складские объекты (объекты хранения, центры перераспределения, принципиальное отличие от универсальных объектов в том, что в них нет производства, а есть только временное хранение, логистика);
4. Специализированные объекты производства (элеваторы, силосные башни, нефтебазы);
5. Сооружения (в т.ч. открытые площадки, линейные объекты).

Объект оценки – здание бывшей котельной отнесен к сегменту универсальных объектов производственной недвижимости, так как оборудование демонтировано и здание может быть использовано только после реконструкции или кап. ремонта.

Производственные, складские и гаражные помещения в городах и районах Приморского края, как правило, не имеют высокого класса, а деятельность в объектах, выставляемых на рынке, может иметь одновременно, как производственный, так и складской характер. Рынок производственно-складских объектов в периферийных районах Приморского края является наименее развитым сегментом рынка коммерческой недвижимости после офисных, торговых и многопрофильных помещений.

Здание производственно-складского назначения, являющееся частью объекта оценки, относится к универсальным производственно-складским объектам.

Результатом поиска оказалось достаточное для определения основных критериев ценообразующих факторов количество предложений реализации объектов производственно-складского назначения.

Предложения по продаже коммерческой недвижимости в сегменте отдельностоящих объектов производственно-складского назначения, расположенных в г. Находка, в г. Артем, г. Уссурийск, представлены в следующей таблице.



Таблица 3.8

Выборка действующих предложений к продаже объектов недвижимости

№	Адрес	Наименование, состав помещений	Площадь ОКС, м ² / площадь участка кв. м	Цена предложения, руб./м ²	Источник информации
1.	Раздольное, улица Пирогова 40в	Гаражные боксы с офисом	680/2318	10 294	https://www.farpost.ru/nadezhdinskii-realty/sell_business_realty/odnoetazhnoe-proizvodstvennoe-zdanie-v-p-razdolnoe-106816361.html
2.	г. Артем, ул. Каширская, 25б	Производственно-складское здание	647/2784	52 550	https://www.farpost.ru/artem-realty/sell_business_realty/zdanie-mehanicheskaja-masterskaja-105418007.html
3.	г. Уссурийск, ул. Вейса, 17б	Производственно-складское здание с офисами	500/1021	62 000	https://www.farpost.ru/ussuriisk-realty/sell_business_realty/prodaetsja-baza-s-boxami-i-ofisnymi-pomeshenijami-v-ussurijske-118763313.html
4.	г. Артем, ул. Рабочая 1-я 58	Здание – склад	619,4/620	40 362	https://www.farpost.ru/artem-realty/sell_business_realty/prodaetsja-nezhiloe-pomeshenie-620-m2-118209004.html
5.	г. Уссурийск, ул. Ветеранов, 9б	Здание склад + офис + здание для персонала	212 / 1111	42 453	https://www.farpost.ru/ussuriisk-realty/sell_business_realty/prodazha-proizvodstvennoj-bazy-117222602.html
6.	г. Уссурийск, ул. Некрасова, 25бб	Теплый склад из сэндвич панелей	1023 / площадь участка не указана	63 539	https://www.farpost.ru/ussuriisk-realty/skladskoe-pomeshenie-uchastok-v-sobstvennosti-119499532.html
7.	г. Находка, ул. Куйбышева, 2б	Цех – бокс теплый из сэндвич панелей	700 / земля под ним	12 857	https://www.farpost.ru/nakhodka-realty/sell_business_realty/v-prodazhe-baza-118524576.html
8.	г. Артем, ул. Цветочная, 18/2	Производственно – складской имущественный комплекс	2 982,7 / 20000	20 116	https://www.farpost.ru/artem-realty/sell_business_realty/proizvodstvenno-skladskoj-kompleks-obshhej-ploshadju-6726-8-kv-m-2-7-ga-115469049.html
9.	г. Артем, ул. Дзержинского, 2	Производственное помещение, ж/д тупик, навес с мостовым краном	1100/5806	31 818	https://www.farpost.ru/artem-realty/sell_business_realty/proizvodstvennaja-baza-4243766.html
10.	г. Уссурийск, ул. Пролетарская, 72а	Здание производственно-складского назначения	404,2 / 1378	42 058	https://www.farpost.ru/ussuriisk-realty/sell_business_realty/prodaetsja-zdanie-s-zemelnym-uchastkom-v-centre-ussurijska-128097658.html
11.	г. Находка, ул. Спортивная, 51г	Здание производственно-складского назначения	1450,8 / 2842	7 237	https://www.farpost.ru/nakhodka-realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-pod-ljuboj-vid-dejatelnosti-119997450.html
12.	г. Уссурийск, ул. Пологая, 54а	Капитальные боксы под производство, авторемонт, автомойку	600/2000	58 333	https://www.farpost.ru/ussuriisk-realty/sell_business_realty/prodaetsja-dejstvujushaja-baza-



					vse-v-sobstvennosti-v-g-ussurijske-76052043.html
13.	г. Уссурийск, ул. Краснознаменная, 226	Здание производственно-складского назначения с офисами, ж/д тупик	4000/6000	19 250	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/sell_business_realty/zelnyj-uchastok-so-zdaniem-120475049.html
14.	г. Уссурийск, ул. Урицкого,	Здание производственно-складского назначения, ж/д тупик	1500/3000	16 202	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/sell_business_realty/po-meshenie-pod-biznes-zhd-tupikom-104727061.html
мин				7 237	
макс				63 539	

Анализ ценообразующих факторов¹⁵

Таблица 3.9

	СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2024. ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ ОБЪЕКТОВ.
--	---

Таблица 1 Ценообразующие факторы. Производственно-складская недвижимость.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора ³
1	Местоположение	0,31	ЗУ/ОКС
2	Общая площадь (фактор масштаба)	0,12	ОКС
3	Физическое состояние здания	0,10	ОКС
4	Наличие отопления ⁴	0,07	ЗУ/ ОКС
5	Материал стен	0,05	ОКС
6	Площадь земельного участка, относящегося к объекту	0,06	ЗУ
7	Доля административно-бытовых помещений в общей площади	0,04	ОКС
8	Доступная электрическая мощность	0,04	ЗУ/ОКС
9	Наличие железнодорожной ветки	0,03	ЗУ/ОКС
10	Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	0,03	ОКС
11	Этаж расположения	0,03	ОКС
12	Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)	0,03	ЗУ/ОКС
13	Наличие грузоподъемных механизмов	0,02	ОКС
14	Рабочая высота потолка	0,02	ОКС
15	Доля холодильных/низкотемпературных площадей	0,03	ОКС
16	Расположение на огороженной территории (наличие ограждения территории)	0,02	ЗУ/ОКС

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости

Средняя стоимость 1 кв. м нежилых объектов коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в крупных г. Приморского края (исключая региональный центр) составляет находится в диапазоне 7 237 руб. – 63 539 руб. Нижний уровень данного диапазона характерен для зданий в неудовлетворительном / ветхом состоянии, верхний – для эффективно эксплуатирующийся объектов в хорошем техническом состоянии.

¹⁵ стр.30 справочника



Скидка на торг

Цены предложения купли-продажи в текущих экономических условиях на большинство объектов выставляются с запасом на уторговывание.

Выбор конкретного значения скидки на торг осуществляется с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта. В качестве факторов, влияющих на выбор конкретного значения величины скидки на торг, можно выделить внешние, по отношению к объекту факторы, и факторы, относящиеся непосредственно к объекту:

1. Внешние факторы

- Сроки экспозиции подобных объектов;
- Количество подобных предложений;
- Соотношение спроса и предложения на рынке.

2. Факторы, относящиеся непосредственно к объекту

- Престижность местоположения;
- Наличие/отсутствие каких-либо дополнительных удобств у объекта;
- Окружение объекта;
- Ликвидность объекта для конкретного рынка.

По данным Сборника корректировок «Производственно-складская недвижимость - 2024» (НП «Евразийский союз экспертов») размер **скидки на торг при продаже** в отношении универсальных зданий производственной недвижимости, находится в диапазоне **5%-22%** (среднее значение **12%**).

Учитывая, что оцениваемый участок находится в территориальной зоне с возможностью возведения производственно-складской и инженерной застройки далее оценщик считает возможным использовать среднюю величину скидки на торг в размере: **12%**.

Таблица 2. Значения корректировки на торг с указанием интервала

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное значение (мин/макс), %
Универсальные объекты	100	12,0 (5,0-22,0)	100	10,7 (5,0-20,0)
Объекты технологичного производства	100	12,8 (5,0-22,0)	100	12,1 (5,0-20,0)
Логистические складские объекты	100	12,2 (5,0-20,0)	100	11,0 (5,0-20,0)
Специализированные объекты производства	100	14,5 (5,0-30,0)	100	12,0 (5,0-28,0)
Сооружения	100	15,5 (5,0-30,0)	100	14,0 (5,0-28,0)



Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

[Подать объявление](#) [Мои объявления](#) [База недвижимости](#) [Статистика рынка](#) [Для оценки](#) [Оформление прав](#) [Эксплуатация и ремонт](#) [Анализ рынка](#) [Компании на рынке](#) [Отзывы и предложения](#)

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений \(опубликовано 10.07.2025 г.\)](#)



- Типичные для рынка сроки¹ продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
Объекты производственного назначения							
1	Производственные здания и помещения	9	24	14	11	14	21
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	16	9	7	9	14
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	6	18	11	9	11	17
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	5	20	10	8	10	15
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	15	8	7	8	12
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	5	12	7	6	7	11
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	9	33	16	13	16	24
8	Нефтебазы	21	49	28	23	27	42
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохозяйственных животных, овощей, фруктов и зернохранилища, теплицы, склады, КТП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	8	29	15	12	15	23
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	21	11	9	11	17
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	7	30	15	12	15	23
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные участки, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	15	45	24	20	23	36

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3864-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>



Ликвидность – низкая, сроки продажи – около 14 месяцев.

Заключение

1. Объект оценки позиционируется на рынке как земельный участок с ОКС под реконструкцию (здание бывшей котельной).
2. Основными ценообразующими факторами на местном рынке коммерческих земельных участков производственного назначения выступают: местоположение, площадь, размещение относительно автодорог, наличие коммуникаций и пр.
3. Средние цены предложений к продаже объектов коммерческой недвижимости производственно-складского назначения в г. Уссурийск и сопоставимых населенных пунктах по итогам 2024 г. и первого полугодия 2025 г. находятся на в диапазоне 7 237 руб. – 63 539 руб. Нижний уровень данного диапазона характерен для зданий в неудовлетворительном / ветхом состоянии, верхний – для эффективно эксплуатирующийся объектов в хорошем техническом состоянии.
4. Маркетинговый период для объекта оценки в целом может составить до 14 месяцев.



4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о НЭИ отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности исходя из анализа состояния рынка. Понятие НЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли. Анализ НЭИ выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Проанализировав рынок, изучив структуру объекта оценки, учитывая его размещение в функциональной зоне инженерной инфраструктуры, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта недвижимости будет его использование по текущему назначению после проведения реконструкции / капитального ремонта – для эксплуатации здания производственно-складского назначения.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

5.1 Оценочная методология

Всего известно три основных подхода к оценке недвижимости.

Затратный подход

Стоимость объекта недвижимости затратным подходом определяется в следующей последовательности:

- расчет рыночной стоимости земельного участка;
- определение затрат на воспроизводство/замещение улучшений без учета износа;
- определение накопленного износа и всех видов устареваний;
- определение затрат на воспроизводство/замещение;
- добавление к рассчитанной стоимости улучшений стоимости земельного участка.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно потратить на постройку нового здания, которое по потребительским характеристикам будет подобно оцениваемому объекту. В затратном подходе стоимость существующего объекта оценивается, исходя из затрат на строительство объекта-аналога. Затраты на строительство аналога калькулируются с учетом рыночных цен и строительных технологий, сложившихся на дату оценки. Далее из затрат на строительство объекта-аналога вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта по затратному подходу. Стоимость нового строительства в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения. *Затраты на воспроизводство объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учётом износа объекта оценки. *Затраты на замещение объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учётом износа объекта оценки. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора). Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Согласно методическим рекомендациям по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р, рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим



требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). При оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Выбор того или иного метода оценки основывается на объеме и достоверности доступной для использования рыночной информации.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями (застроенные земельные участки), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и сооружениями (незастроенные земельные участки). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения.

Метод выделения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод распределения применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения; наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод капитализации земельной ренты применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод остатка применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагаемого использования применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Методы определения стоимости строительства

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы площади или единицы объема оцениваемого объекта со стоимостью единицы площади или единицы объема подобного типового сооружения. В результате корректировки стоимости типового объекта на условия рынка и физические различия определяется искомая величина рыночной стоимости. Достоинство метода сравнительной единицы - простота в использовании. Недостаток – трудоемкость в получении корректировок.

Метод разбивки по компонентам. Сущность данного метода заключается в том, что стоимость всего сооружения определяется как сумма стоимостей его строительных компонентов – фундаментов, стен, перегородок, кровли и т.д. Стоимость каждого компонента получают исходя из его единичной стоимости, т.е. суммы прямых и косвенных издержек, необходимых для устройства единичного объема. Зная объем каждого компонента и его единичную стоимость, находят стоимость всего сооружения. Прибыль предпринимателя при этом учитывается либо в единичной стоимости, либо подсчитывается отдельно. Достоинство метода разбивки по компонентам – обеспечивает достаточно точную оценку восстановительной или замещающей стоимости при наличии базы данных для калькуляции единичных стоимостей.

Метод количественного обследования заключается в абсолютно точном количественном определении всех позиций, относящихся к строительству сооружения. Этот метод является наиболее точным, но в то же время и наиболее трудоемким.

Определение накопленного износа

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.



Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектов. Такой тип износа может быть как устранимым так и неустрашимым. **Устранимый физический износ** – это потеря стоимости из-за потенциальных затрат типичного покупателя на ремонт строительных конструкций и элементов здания, имеющих явное повреждение или дефекты. Предполагается, что конструкции и элементы восстанавливаются до состояния, соответствующего условиям нормальной эксплуатации, или полностью заменяются. **Неустрашимый физический износ** здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и элементов (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных сроков службы конструкций и элементов.

Функциональное устаревание – снижение стоимости из-за несоответствия проектных и конструктивных решений, конструкционных материалов, качества постройки оцениваемого объекта современным рыночным требованиям и нормативам. **Внешнее (экономическое) устаревание** – снижение стоимости имущества в результате изменения внешней экономической ситуации (в том числе изменений на рынке такого имущества, изменения политических, финансовых, законодательных и иных условий).

Методы оценки накопленного износа

Метод экономического возраста определяет величину накопленного износа по формуле:

$$AD = EA / TEL * CN,$$

где *AD* – накопленный износ; *EA* – эффективный возраст; *TEL* – общая экономическая жизнь; *CN* – стоимость нового строительства.

В данном методе имеются существенные моменты, которые накладывают некоторые ограничения на его применение:

1. величины общей экономической жизни и эффективного возраста определяются достаточно субъективно;
2. не делается различий между видами износа, не рассматриваются отдельно позиции исправимого физического и функционального износа;
3. не учитываются различия в величинах общей экономической жизни и физической жизни отдельных короткоживущих элементов сооружения.

Модифицированный метод экономической жизни. При применении этого метода сначала определяют стоимость всех исправимых позиций физического и функционального износа, затем эта величина вычитается из стоимости нового строительства. Полученная разность является основой, к которой применяется отношение эффективного возраста к общей экономической жизни. Недостаток – разница в остаточной экономической жизни отдельных элементов сооружения остается неучтенной.

Метод сравнения продаж. При применении метода сравнения продаж величина накопленного износа определяется как разница между стоимостью строительства и стоимостью сооружения на дату оценки. Наличие достоверных данных о продажах подобных объектов и стоимости свободных участков земли является необходимым условием, причем любая корректировка на отличия должна быть рыночно обоснованной. Недостатки: метод малоприменим, если стоимость участка не может быть рыночно обоснована.

Метод разбивки. Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении всех видов износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ;
- исправимое функциональное устаревание;
- неисправимое функциональное устаревание;
- внешнее устаревание.

Сравнительный подход

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Любое отличие условий продажи сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Поэтому существенным ограничительным фактором сравнительного подхода является достоверность получаемой информации. В рамках сравнительного подхода используется метод сравнения продаж и методы на основе доходных показателей (валовой рентный мультипликатор и общий коэффициент капитализации).

Метод сравнительного анализа включает в себя этапы:

1. Выявление недавних продаж сопоставимых объектов;
2. Сбор и проверка информации по выявленным объектам-аналогам, ее анализ;



3. Внесение поправок в цены продаж сопоставимых аналогов с учетом различий между объектом оценки и аналогами;
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Поправки бывают процентные (цена продажи объекта-аналога умножается на соответствующий коэффициент) или денежные (цена изменяется на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта). Для расчета и внесения поправок выделяются следующие методы:

- метод парных продаж: разница в цене двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра, обусловлена этим параметром;
- метод экспертных оценок: основан на субъективном мнении эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога;
- статистические методы: корреляционно-регрессионный анализ большого количества выборок для формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

Для определения стоимости с помощью *валового рентного мультипликатора* необходимо:

1. на основе анализа рынка определить величину арендной платы для объекта оценки;
2. на основе анализа рынка определить отношение цены продажи к действительному или потенциальному валовому доходу для объектов сравнения, т.е. получить значения GRM;
3. умножить величину арендной платы для объекта оценки на значение GRM для данного типа собственности, получив, таким образом, показатель рыночной стоимости объекта оценки; валовой рентный мультипликатор не требует никаких корректировок, так как он базируется на данных рынка, которые учитывают все различия между продажами.

Относительная простота этого метода обуславливает его недостатки:

- метод применим на активных рынках доходной недвижимости;
- метод не учитывает разницу в рисках между объектом сравнения и объектом оценки;
- метод не учитывает разницу в чистом операционном доходе объектов, т.е. разницу в их характеристиках использования, расходов и т.д.

Определение стоимости с помощью *общего коэффициента капитализации (OAR)* осуществляется по формуле:

$$V_0 = NOI_0 \cdot OAR,$$

где: NOI_0 – чистый операционный доход от оцениваемого объекта; OAR определяется как общий усредненный коэффициент капитализации из анализа данных о соотношении NOI сопоставимых аналогов к их продажным ценам.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Подход с точки зрения капитализации дохода основан на том, что оценщик измеряет текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Потоки дохода в период владения и выручка от последующей перепродажи недвижимости (реверсия) капитализируются в текущую общую стоимость. Дисконтирование денежных потоков, в этом случае делается прогноз относительно эксплуатационного дохода на определенный период в будущем и вероятной цены продажи объекта недвижимости в конце этого периода, а затем рассчитываются и суммируются текущие стоимости всех будущих доходов, с использованием специального коэффициента, отражающего риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости.

Согласование результатов. Итоговая оценка стоимости

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.

5.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки, в общем случае, включает в себя следующие этапы:

- Заключение с Заказчиком договора об оценке.
- Выезд оценщика на место, фотосъемка и осмотр объекта оценки и его окрестностей.
- Изучение информации по соответствующему сегменту недвижимости.
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления отчёта.
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.



- Расчёт стоимости объекта оценки в рамках трех подходов.
- Определение окончательной величины стоимости объекта оценки.
- Составление и написание отчета об оценке.
- Корректурa, переплет отчета об оценке.
- Сдача отчета Заказчику, подписание акта сдачи-приемки.

Выбор подходов и методов оценки для расчета рыночной стоимости объекта оценки

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов». В настоящем исследовании при оценке объекта оценки **был применен сравнительный**. От затратного и доходного подходов при оценке Оценщик обоснованно отказался (см. главу 5.3 и 5.4). При расчете прав на земельный участок и при расчете здания применялся только **сравнительный подход**.

5.3 Отказ от определения стоимости затратным подходом

При наличии достаточного количества достоверной информации о стоимости строительства улучшений, прибыли предпринимателя, износе и устареваниях, затратный подход позволяет получить результат, достаточно близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

В рамках затратного подхода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется в следующей последовательности:

- Расчет стоимости земельного участка (произведен в Главе 5.5).
- Расчет затрат на замещение / воспроизводство улучшений без учета накопленного износа и устареваний.
- Расчет величины накопленного износа и устареваний.
- Расчет затрат на замещение / воспроизводство улучшений с учетом накопленного износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Объектом оценки является здание, обладающее значительным физическим износом, расположенное по адресу Российская Федерация, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в, и, соответственно, обладающее очень значительным экономическим устареванием.

По причине сложности определения реального физического износа зданий (в следствие значительного возраста и износа), значительных погрешностей в расчетах из-за необходимости расчета экономического устаревания, Оценщик отказывается от расчета стоимости, оцениваемого зданий в рамках затратного подхода.

Отказ от использования доходного подхода для определения стоимости объекта оценки не противоречит требованиям Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998, ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI (Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022) и ФСО № 7 (Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014), Стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022. Оценщик принял решение отказаться от применения для оценки объекта доходного подхода в рамках данного отчета.

5.4 Отказ от определения стоимости доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние рубли в обмен на право получать будущие рубли от сдачи в аренду и от последующей продажи. Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода прямой капитализации, либо посредством анализа дисконтированного денежного потока. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта недвижимости, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения дохода. Метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу, сделать вывод о стоимости объекта. Техника дисконтирования применяется для приведения потоков доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Объект оценки является земельный участок, застроенный ОКС с большим процентом физического износа (эксплуатация в текущем техническом состоянии с извлечением дохода не возможна), смета на реконструкцию, проект строительства и прочие необходимые данные заказчиком не предоставлены. Таким образом, применение доходного подхода ограничено отсутствием достоверных и достаточных сведений.

Отказ от использования доходного подхода для определения стоимости объекта оценки не противоречит требованиям Федерального Закона №135-ФЗ от 29.07.1998, ФСО №№ I, II, III, IV, V, VI (Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022) и ФСО № 7 (Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014), Стандартов и правил оценочной деятельности СПОД РОО 01-01-2022. Оценщик принял решение отказаться от применения для оценки объекта доходного подхода в рамках данного отчета.



5.5 Определение стоимости сравнительным подходом

Земельный участок

Учитывая доступность необходимой для расчетов информации, при определении рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом в данном Отчете используется метод сравнительного анализа. Метод базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких объектов с относительно равной полезностью наиболее распространенным и пользующимся спросом станет объект с наименьшей ценой. Основные правила корректировок при использовании метода сравнения продаж:

1. Корректируется цена продажи сравниваемого объекта недвижимости для моделирования стоимости оцениваемого объекта, оцениваемый объект никогда не подвергается корректировкам.
2. Если сравниваемая продажа лучше, чем оцениваемый объект, то в её цену вносится отрицательная поправка и наоборот, если сравниваемая продажа хуже, чем оцениваемый объект, то в её цену вносится положительная поправка.

Определение рыночной стоимости земельного участка

Согласно Методическим рекомендациям, утвержденным распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 №568-р, определение рыночной стоимости земельного участка основывается на принципах полезности, спроса и предложения, замещения, ожидания, изменения, внешнего влияния:

1. Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).
2. Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (принцип спроса и предложения).
3. Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (принцип замещения).
4. Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций – земельной ренты) (принцип ожидания).
5. Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).
6. Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.
7. Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).
8. Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате, которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования.

Согласно результатам анализа рынка, для оценки земельного участка в составе оцениваемого объекта недвижимости, может быть корректно применен метод сравнения продаж (предложений к продаже), основанный на реальных рыночных данных. Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее – элементов сравнения);
- Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- Расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов

В соответствии с проведенным анализом наиболее эффективного использования объекта оценки, НЭИ является его эксплуатация в качестве земельного участка под эксплуатацию здания и предоставления коммунальных услуг, поэтому для выбора объектов-аналогов анализировался рынок земельных участков соответствующего назначения



(участки под производственную, складскую и инженерную застройку). К расчету стоимости было принято 3 объекта-аналога, количество обусловлено их близостью к объекту оценки по совокупности факторов сравнения.

Основными критериями отбора сопоставимых объектов являлись: передаваемые имущественные права, местоположение в пределах города, площадь участков, расположение относительно автомагистралей, отсутствие обременений / ограничений и т.д.

Выбор единиц сравнения

В практике оценки в качестве единицы сравнения для земельного участка используется, как правило, удельная цены: цена за единицу общей площади. В последующих расчетах за единицу сравнения оценщиком была принята цена за 1 м² общей площади земельного участка, как типичная для рассматриваемого рынка.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Характеристики месторасположения объекта;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики использования объекта;
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Необходимо учесть, что на рынке представлено разнообразное количество земельных участков, однако не всегда они соответствуют критериям отбора в соответствии с назначением и требованиям к подтверждению данных и источникам информации. В результате при проведении корректировок общая коррекция может иметь существенную величину. Сходные объекты-аналоги могут быть не сопоставимы с объектом оценки по значениям факторов ценообразования и отличаться от него, основным критерием является использование аналогов, которые относятся к тому же сегменту рынка, имеют сходное назначение, и в отношении которых выполняются требования к подтверждению данных и источников информации.

Объекты-аналоги

Таблица 5.1

Описание объектов-аналогов

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	-	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/zemelnyj-uchastok-1-gektar-v-cherte-goroda-ussurijsk-130782756.html	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemlju-v-promyshlennoj-zone-5000-r-za-1-kv-m-sobstvennost-121077590.html	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/p/rodam-uchastok-117977936.html
Адрес ориентира в г. Уссурийск	ул. Промышленная, 19в	ул. Штабского, 18/4	ул. Беляева, 30б	ул. Урицкого, дом 69
Кадастровый номер	25:34:017601:570	25:34:017701:1412 (часть данного участка)	25:34:016301:4565	25:34:016502:16
Типовая зона города	Сахпоселок	Сахпоселок	5 км	Слобода
Территория г. Уссурийска по уровню ценности	Пониженной ценности. Территории спальных районов, производственных зон и пр. с благоустройством и транспортной доступностью ниже среднего.	Пониженной ценности. Территории спальных районов, производственных зон и пр. с благоустройством и транспортной доступностью ниже среднего.	Повышенной ценности. Приближенные к центру районы с повышенным уровнем благоустройства. Локальные центры районов. Территории вокруг транспортно-пересадочных узлов (значимых остановок	Пониженной ценности. Территории спальных районов, производственных зон и пр. с благоустройством и транспортной доступностью ниже среднего.



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
			общественного транспорта).	
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное	Внутриквартальное
Категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Назначение (вид разрешенного использования), территориальная и функциональная зона	Предоставление коммунальных услуг (Зона инженерной инфраструктуры. (И1))	Объекты коммунально-складского назначения (Производственная зона. (П1))	Для строительства строительной базы. (Производственная зона. (П1)).	Зона промышленной застройки для предприятий IV класса (П-3), для размещения открытой площадки хранения автотранспорта. (Производственная зона. (П1)).
Передаваемые имущественные права	Собственность	Аренда (долгосрочная до 49 лет)	Собственность	Аренда (долгосрочная до 49 лет)
Физические характеристики (наличие электроснабжения, водоснабжения и канализации)	Инженерное обеспечение –на участке (коммуникации: электроснабжение, теплоснабжения, водоснабжение и канализация, требуется получение ТУ на подключение, участок оценивается без коммуникаций)	Инженерное обеспечение – подключено электричество мощностью 100 кВт, остальные коммуникации в границах кадастрового квартала	Инженерное обеспечение – подключено электричество 380 вольт, мощность 50 Квт., остальные коммуникации в границах кадастрового квартала	Инженерное обеспечение – подключено электричество, остальные коммуникации в границах кадастрового квартала
Общая площадь, м ²	1865	10 000	1069	2829 ¹⁶
Наличие на участке построек	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Ограждение участка	Частично огорожен бетонным забором, частично ОКС гаражных ГСК	Огорожен металлическим забором	Земельный участок по периметру обнесен забором	Нет
Ограничения, обременения	На участке помимо бывшего здания котельной расположены сооружения инженерных коммуникаций иного собственника (см. описание объекта оценки), имеется сервитут на 49 лет	Нет	Нет	Нет
Наличие ж/д путей на участке	нет	нет	нет	нет
Дата предложения к продаже	10.10.2025	15.09.2025	20.09.2025	03.10.2025
Цена предложения, руб.	-	25 000 000	5 345 000	7 000 000

¹⁶ Площадь уточнена по данным кадастрового номера участка на кадастровой карте <https://nspd.gov.ru>



Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб./м ²		2 500	5 000	2 474

Земельный участок 1 Гектар в черте города Уссурийск, 10 000,0 кв. м. аренда, есть электричест...

<https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/zemelnyj-uchastok-1-gektar-v-cherte-goroda-ussurijsk-...>

фарпост

Уссурийск

Объявления

Покупки и избранное

+ Подать объявление



3305176

Фарпост > Недвижимость > Продажа земельных участков

№130782756

15 сентября

Земельный участок 1 Гектар в черте города Уссурийск

★ Избранное

📌 Заметка

➦ Поделиться

25 000 000 ₽ / весь участок

ООО Рус полимер

Пользователь 11 лет на сайте
Уссурийск

Показать телефон

Спросить

Площадь участка 10 000,0 кв. м.

Статус Аренда

Ограничения по
использованию нет

Кадастровый номер
участка 25:34:017701:1412

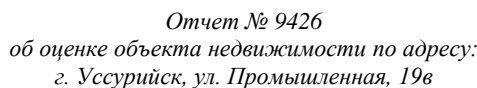
Назначение Объекты коммунального
складского назначения

✓ Электричество

✓ Вода

✓ Подъездные пути





Продается земельный участок коммерческого назначения площадью 10000 м2, расположенный в промышленно-развитом районе г. Уссурийска

Ключевые преимущества участка:

Категория земли: Земли населённых пунктов, разрешённое использование — коммерческое.

Подключено электричество мощностью 100 кВт, что позволяет размещение энергоёмких объектов (производство, склад, СТО и т.д.)

Ровный рельеф, правильная форма участка (практически квадрат).

Отличные подъездные пути: организованный подъезд, удобная транспортная доступность, как для легкового, так и грузового транспорта.

Участок огорожен

ООО Рус полимер
Пользователь 11 лет на сайте
Уссурийск
45 предложений

[Уссурийск](#) [Объявления](#) [Покупки и избранное](#)+ Подать объявление

3305176

Фарпост » Недвижимость » Продажа земельных участков

№121077590

20 сентября

Продам землю в промышленной зоне. 5000 р. за 1 кв. м. Собственность ! Уссурийск

★ Избранное 📝 Заметка ➦ Поделиться

[profile56](#)

Пользователь 8 лет, 4 месяца на сайте
Уссурийск

Кадастровый номер участка	25:34:016301:4565
	25:34:016301:4564
	25:34:016301:4566

5000 рублей за 1 кв.м.

Продам 3 смежных земельных участка.
Вместе либо по отдельности.

Вид права - собственность

КАТЕГОРИЯ ЗЕМЛИ - Зона промышленных объектов III класса опасности (ПР 3).
Вид разрешенного использования земельных участков: для строительства строительной базы.

Согласно ПЗЗ можно поменять на любой из ниже перечисленных:

[illegible]

1. प्रस्तावना 2. उद्देश्य 3. वर्गीकरण 4. विवरण 5. निष्कर्ष	<div style="text-align: center;">  <p>GOVERNMENT OF INDIA MINISTRY OF EDUCATION UNIVERSITY GRANTS COMMISSION</p> </div>	6. संदर्भ 7. प्रस्तावना 8. उद्देश्य 9. वर्गीकरण 10. विवरण 11. निष्कर्ष
---	---	---





Продам землю в промышленной зоне. 5000 р. за 1 кв. м. Собственность, 25:34:016301:4565 25...

<https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemlju-v-promyshlennoj-zone-5000-r-za-1-kv-...>

- Производственная деятельность
- Деловое управление
- Объекты дорожного сервиса
- Пищевая промышленность
- Служебные гаражи
- Коммунальное обслуживание
- Магазины
- Общественное питание
- Гостиничное обслуживание

Подключено электричество 380вольт, мощность 50Квт.

Удобный заезд для транспорта любых габаритов.

Рядом ЖД тупик.

Земельные участки по периметру обнесены забором, площадь отсыпана, выровнена.

На соседнем земельном участке располагается гипер-маркет "МАЯК".

Земельные участки свободны от чьих-либо прав и ограничений.

На второй картинке изображена схема возможной планировки земельных участков объектами недвижимости (к примеру, желтым цветом размещены складские помещения), а также схема организации подъездов к земельным участкам (выделены красным цветом).

По всем интересующим вопросам и за более подробной информацией обращаться по указанным в объявлении телефонным номерам.

Земельные участки имеют следующие характеристики:

Земельный участок, кадастровый номер: 25:34:016301:4565

Адрес (местоположение): Приморский край, г. Уссурийск, ул. Беляева, дом 30б

Площадь, кв.м: 1069

Земельный участок, кадастровый номер: 25:34:016301:4564

Адрес (местоположение): Приморский край, г. Уссурийск, ул. Беляева, дом 30б

Площадь, кв.м: 5302

Земельный участок, кадастровый номер: 25:34:016301:4566

Адрес (местоположение): Приморский край, г. Уссурийск, ул. Беляева, дом 30б

Стр. 2 из 11

Продам землю в промышленной зоне. 5000 р. за 1 кв. м. Собственность, 25:34:016301:4565 25...

29.09.2025, 14:32
<https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-zemlju-v-promyshlennoj-zone-5000-r-za-1-kv-...>

Площадь, кв.м: 2566

Адрес оказания услуги

- [улица Беляева 30б](#)

Проверка данных в Росреестре

Участок
не проверен

Подробнее ▾

Показать телефон

Спросить

profile56

Пользователь 8 лет, 4 месяца на сайте
Уссурийск
3 предложения



Стр. 3 из 11

29.09.2025, 14:32



Продам участок, 3 000,0 кв. м. собственность + аренда, есть электричество, есть вода. Цена: 7 ...

<https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-uchastok-117977936.html>

фарпост

Уссурийск

Объявления

Покупки и избранное

+ Подать объявление



3305176

Фарпост > Недвижимость > Продажа земельных участков

№117977936

2 октября

Продам участок в Уссурийске

★ Избранное

Заметка

Поделиться

7 000 000 ₽ / весь участок

Serjik01

Пользователь 13 лет на сайте
Уссурийск

Показать телефон

Спросить

Площадь участка 3 000,0 кв. м.
Статус Собственность + Аренда
Кадастровый номер участка 25:34:016502:16

- ✓ Электричество
- ✓ Вода
- ✓ Подъездные пути

✓ Проверка данных в Росреестре

Участок
не проверен

Назначение зона промышленной застройки для



Стр. 1 из 6

Продам участок, 3 000,0 кв. м. собственность + аренда, есть электричество, есть вода. Цена: 7 ...

07.10.2025, 11:35

<https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/land/prodam-uchastok-117977936.html>

Дата сведений	предприятий IV класса (П-3), для размещения открытой площадки хранения автотранспорта 15.05.2025
Адрес объекта/ориентира	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: здание нежилое. Почтовый адрес ориентира: край Приморский, г. Уссурийск, ул. Урицкого, дом 69.
Вид права	информация отсутствует

Скрыть ^

Виды разрешенного использования: зона промышленной застройки для предприятия IV класса (П-3), для размещения открытой площадки хранения автотранспорта.

К участку два охраняемых подъезда, находится на возвышенности (не топит), на участке есть электричество, рядом котельная и гор. вода по договоренности можно провезти все на участок.

Бессрочная аренда (49 лет).

Обмен

Показать телефон

Спросить

Serjik01

Пользователь 13 лет на сайте
Уссурийск



Стр. 2 из 6

07.10.2025, 11:35



Описание корректировок

1. *Корректировка на условия продажи.* Проводится в том случае, если для сравнения берутся аналоги, продающиеся не только на открытом рынке, но и на аукционах и торгах. Оценщик принимал к расчету только рыночные цены, поэтому корректировка не применяется.
2. *Корректировка на условия финансирования.* Проводится в случае оплаты в рассрочку. Предполагается единовременный платеж, корректировка не вводится.
3. *Корректировка на дату предложения к продаже* не применялась, так как информация по объектам-аналогам актуальна на дату оценки.
4. *Корректировка на торг.* Величина корректировки в размере 0,822 (17,8%) от цены первоначального предложения (по данным Сборника корректировок «Земельные участки», 2025¹⁷ (таблица 9) в 2025 г. для земельных участков производственного назначения).

Таблица 9. Торг для земельных участков различных сегментов при продаже или аренде

Вид объекта	Продажа		Аренда	
	Доля сделок с возможностью торга, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %	Доля сделок с возможностью торга*, %	Типичное (средне-рыночное) (мин-макс), %
Сельскохозяйственная	100	19,00 (8,00-33,00)	100	16,50 (8,00-30,00)
Индивидуальная жилая	100	9,90 (4,00-20,00)	100	7,00 (3,00-20,00)
Жилая многоэтажная	100	11,30 (5,00-18,00)	100	12,00 (5,00-20,00)
Гаражи	100	16,00 (7,00-30,00)	100	15,00 (7,00-25,00)
Коммерческая	100	14,90 (5,00-23,00)	100	12,70 (5,00-20,00)
Производственная	100	17,80 (8,00-30,00)	100	15,50 (8,00-30,00)

* - возможно за исключением арендных отношений с государственными, неразграниченными и муниципальными земельными участками

5. *Корректировка на местоположение земельного участка в пределах города.* Объект оценки и аналоги №1, №3 расположены в сопоставимых ценовых зонах г. Уссурийска с точки зрения размещения зданий для производственного, складского и коммунального использования - пониженной ценности, корректировка не применялась. Аналог №2 находится на территории повышенной ценности (в р-не 5 км г. Уссурийск расположены многочисленные торговые базы, китайский рынок и пр., район характеризуется достаточно высоким уровнем деловой активности). Корректировка рассчитана по данным Сборника корректировок «Земельные участки», 2025¹⁸ (таблица 48) и составила для аналога №2: $0,552/0,788 = 0,701$.

Таблица 48. Дифференциация территорий населенных пунктов по уровню ценности

№	Наименование	Описание	Территориальный индекс ценности
1	Высокой ценности	Центр. Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов власти, наличием главных офисов крупных банков, ведущих компаний, политических и общественных объединений. Исторических и архитектурных памятников, объектов культуры и религии. Пешеходных улиц и туристических маршрутов. Престижных торговых и развлекательных объектов, гостиниц и т.п.	1,000
2	Повышенной ценности	Приближенные к центру районы с повышенным уровнем благоустройства. Локальные центры районов. Территории вокруг транспортно-пересадочных узлов (значимых остановок общественного транспорта).	0,788 (0,730-0,890)
3	Средней ценности	Территории с типичной застройкой, средним уровнем благоустройства. Спальные районы, территории смешанной застройки и др.	0,673 (0,600-0,750)
4	Пониженной ценности	Территории спальных районов, производственных зон и пр. с благоустройством и транспортной доступностью ниже среднего.	0,552 (0,470-0,630)
5	Низкой ценности	Окраины. Территории у границ населенного пункта занятые полями, парками, садами, лесными массивами (территории сельскохозяйственных предприятий, рекреационные и санитарные зоны).	0,445 (0,380-0,500)
6	Отдаленные (через полосные) районы населенного пункта	Отдаленные (через полосные) районы города, горда-спутники, населенные пункты - спутники областного центра, районные центры приближенные к областному центру, приближенные к региональному центру населенные пункты (5 Группа).	0,374 (0,300-0,430)

6. *Корректировка на расположение относительно красной линии (1-я линия подъездных автодорог).* Объект оценки и объекты-аналоги №1, №2, №3 расположены внутриквартально, корректировка не применялась.
7. *Корректировка на вид передаваемых прав.* Объект-аналог №2 и объект оценки, оформлены в собственность, корректировка не требуется. Аналоги №1, №3 в долгосрочной аренде (до 49 лет). Корректировка принята по

¹⁷ areall.ru НП «Евразийский союз экспертов»

¹⁸ areall.ru НП «Евразийский союз экспертов»



данным Сборника корректировок «Земельные участки», 2025¹⁹ (таблица 23) для сегмента производственные участки и составила: $1/0,858 = 1,166$.

Таблица 23. Интервалы шкалы фактора «Передаваемые права»

Код	Сегмент	Собственность	Аренда более 49	Аренда от 25 до 49 лет	Аренда от 10 до 25 лет	Аренда от 3 до 10 лет	Аренда до 3 лет
1	Сельскохозяйственная	1,000	0,889	0,845	0,701	0,417	0,278
2.1	Индивидуальная жилая	1,000	0,918	0,890	0,853	0,802	0,723
2.2	Жилая многоэтажная	1,000	0,951	0,916	0,878	0,810	0,744
2.3	Гаражи	1,000	0,895	0,863	0,832	0,738	0,667
4	Коммерческая	1,000	0,898	0,877	0,844	0,753	0,725
6	Производственная	1,000	0,874	0,858	0,811	0,734	0,692

8. **Корректировка на обременение, ограничение прав.** Объекты-аналоги №№1,2,3 в отличие от объекта оценки не имеют ограничений / обременений прав. Оцениваемый участок имеет следующие обременения, ограничения:

- Сервитут (право)²⁰. Муниципальное унитарное предприятие "Уссурийск-Водоканал" Уссурийского городского округа, ИНН: 2511040110, ОГРН: 1022500859061. Срок действия с 31.12.2020 по 12.07.2069. Соглашение об установлении сервитута на часть земельного участка, № 2/20, выдано 13.07.2020.
- Ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.08.2023; реквизиты документа-основания: доверенность от 16.09.2022 № 1361602; договор купли-продажи ценных бумаг от 16.11.2006 № б/н выдан: АО "ДРСК". Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п. п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 25:00-6.288; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-110 кВ "Надеждинская-тяговая - Уссурийск-тяговая"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 25:00-6.288.
- Кроме оцениваемого здания котельной №25 в границах земельного участка также расположены следующие объекты недвижимого имущества, а именно сооружения:
 - - 25:34:017601:5310 - Иное сооружение (Линейный объект (сети теплоснабжения)) протяженностью 146 м. Адрес: Приморский край, Уссурийский городской округ, город Уссурийск, улица Арсеньева, сооружение № 196/1/г – собственник Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей";
 - - 25:34:017601:5316 - сооружения коммунального хозяйства. Сети водоотведения от газовой котельной, протяженность 137 м, расположенной по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Арсеньева, д.19а. Форма собственности - муниципальная.
 - - 25:34:017601:5319 - сооружения коммунального хозяйства. Сети, водоснабжения к газовой котельной, протяженность 173 м, расположенной по адресу: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Арсеньева, д.19а. Форма собственности - муниципальная.
 - - 25:34:017601:5331 – сооружение коммунального хозяйства (сети водоснабжения)) протяженностью 37 м. Адрес: Приморский край, Уссурийский городской округ, город Уссурийск, улица Арсеньева, сооружение №19а/в. Форма собственности - муниципальная.

Корректировка принята по данным Сборника корректировок «Земельные участки», 2025²¹ (таблицы 28, 27) для сегмента производственные участки (частный сервитут) и составила: $0,640/1 = 0,640$.

Таблица 27. Отношение цен земельных участков, имеющих ограничения/обременения к ценам участков не имеющих ограничений

№ п/п	Вид ограничения (обременения)	Типичное (средне-рыночное) (минимальное-максимальное)
1	зоны охраны объектов культурного наследия (1); защитная зона объекта культурного наследия (2); охранный зона памятников (истории, культуры, архитектуры)	0,725 (0,500*-0,800)

¹⁹ areall.ru НП «Евразийский союз экспертов»

²⁰ частный

²¹ areall.ru НП «Евразийский союз экспертов»



2	охранная зона железных дорог (4); придорожные полосы автомобильных дорог (5); охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов), трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов (6); зона минимальных расстояний до магистральных или технологических трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, трубопроводов для продуктов переработки нефти и газа, аммиакопроводов) (25); охранная зона тепловых сетей (28); наличие охранных зон и полос отвода при прохождении по участку надземных и подземных сетей инженерных коммуникаций	0,640 (0,500**-0,830)
3	охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии) (3); охранная зона линий и сооружений связи (7); приаэродромная территория (8); зона охраняемого объекта (9); охранная зона гидроэнергетического объекта (26); зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства (19)	0,650 (0,500**-0,830)
4	охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением (12); охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети (20)	0,730 (0,500**-0,850)
5	охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы) (11); округ санитарной (горно-санитарной) охраны природных лечебных ресурсов (15)	0,550 (0,450-0,650)
6	зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов (10); наличие бункеров и бомбоубежищ	0,770 (0,500**-0,900)
7	санитарно-защитная зона (18), в т. ч. территории и СЗЗ, кладбищ, скотомогильников, полигонов ТБО, вредных производств, хранилищ отходов токсичных и опасных веществ, засорения почв, лечебниц медучреждений и т.п.	0,600 (0,500**-0,780)
8	водоохранные зоны (13); прибрежная защитная полоса (14); рыбохозяйственная заповедная зона озера Байкал (23); рыбохозяйственная заповедная зона (24)	0,750 (0,500**-0,900)
9	зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны (16).	0,783 (0,500**-0,850)
10	зоны затопления и подтопления (17).	см. Раздел «Затопленность участка»
11	запрет или ограничения на строительство, в т. ч. подземных этажей	0,715 (0,500**-0,800)
12	ограничения по высотности и/или этажности застройки, связанные, например, с расположением в глассе аэропорта, исторической застройке, слабыми несущими способностями основания, расположения подземных сооружений и пр.	0,854 (0,750-0,920)

Таблица 28. Отношение цен земельных участков после и до наложения сервитута

Код	Сегмент	Частный сервитут, типичное (средне-рыночное) (минимальное-максимальное)	Публичный сервитут, типичное (средне-рыночное) (минимальное-максимальное)
1	Сельскохозяйственная	0,630 (0,400-0,800)	0,500 (0,350-0,700)
2.1	Индивидуальная жилая	0,680 (0,450-0,800)	0,550 (0,400-0,750)
2.2	Жилая многоэтажная	0,670 (0,450-0,800)	0,580 (0,400-0,770)
2.3	Гаражи	0,700 (0,450-0,800)	0,550 (0,400-0,770)
4	Коммерческая	0,620 (0,450-0,800)	0,530 (0,400-0,750)
6	Производственная	0,640 (0,450-0,800)	0,500 (0,400-0,750)

9. *Корректировка на наличие коммуникаций.* Объект оценки имеет на участке: электроснабжение, водоснабжение и канализация, но участок отключен от ресурсоснабжающих организаций, требуется получение ТУ на подключение, участок оценивается без коммуникаций. Объекты-аналоги №№ 1,2,3 обеспечены электричеством не менее 380 В, остальные коммуникации в границах кадастрового квартала, корректировка рассчитана по данным Ассоциации «СтатРиелт» на 01.07.2025 г. и составила: $1/1,14 = 0,877$.²²

²² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3875-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>



на Коммуникации земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется планомерностью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями при наличии только одного вида коммуникаций:			1,00
2	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,09	1,21	1,14
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,04	1,11	1,07
4	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,14	1,07
5	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,16	1,08
6	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,12	1,26	1,18
7	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,06	1,28	1,15

Примечания:

1. Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.

2. Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.

3. В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.

4. При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.

5. Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключен к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Пояснение:

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие здания и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим по регулируемым государством тарифам. В этом случае при расчете корректировок Ассоциация «СтатРиелт» считает, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям равна затратам на подключение (плате за подключение).

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяют корректировку на коммуникации. Поэтому, если в ходе изучения (исследования) объекта оценки (илили аналогов) выявлена необходимость подключения (подведения вновь) коммуникаций (или, например, требуется значительное увеличение мощности), то введение корректировки оправдано.

10. *Корректировка на категорию, топографию, геологические условия и т.д.* не применялись, т.к. выбранные объекты-аналоги сопоставимы по названным факторам сравнения.

11. *Корректировка на расположение в различных функциональных зонах.* Объект оценки находится в зоне инженерной инфраструктуры, аналоги №№1,2,3 в производственных зонах. Корректировка принята по данным Сборника корректировок «Земельные участки», 2025²³ (таблица 49) и составила для аналогов №№1,2,3: $0,590/0,642 = 0,919$.

Таблица 49. Отношение цен земельных участков, расположенных в различных функциональных зонах

№	Наименование зоны	Типичное (средне-рыночное) (минимальное-максимальное)
1	Общественно-деловые (ОД)	1,458 (1,300-1,550)
2	Жилые зоны многоэтажной и высотной застройки (МЖД)	1,377 (1,200-1,500)
3	Общественно-социальные зоны (ОС)	1,314 (1,200-1,420)
4	Жилые зоны мало и среднеэтажной застройки (МЖД)	1,235 (1,150-1,330)
5	Жилые зоны индивидуальной и блокированной застройки (ИЖС)	1,000
6	Зоны дач, садов и огородов (СОД)	0,893 (0,850-0,960)
7	Производственные (П)	0,642 (0,540-0,800)
8	Инженерный транспорт (ИТ)	0,590 (0,500-0,700)
9	Сельскохозяйственные (СХ)	0,541 (0,400-0,670)
10	Рекреационные и особо охраняемые (РО)	0,520 (0,300-0,750)
11	Специального назначения (СН)	0,500 (0,270-0,700)

12. *Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру* применена к аналогу №3, который в отличии от объекта оценки и аналогов №1, №2 не имеет ограждения и составила: $1,08/1 = 1,08$.²⁴

²³ areall.ru НП «Евразийский союз экспертов»

²⁴ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3867-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>



на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива во времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

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

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
	При наличии только одного из видов благоустройства:			
2	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
3	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,12	1,08
4	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,09	1,29	1,18
5	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,10	1,32	1,20
6	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,11	1,08
7	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Примечания:

- Данные корректировки определены для одиночного участка, предназначенного или планируемого под полную застройку по нормам размещения соответствующих строительных объектов. Для участков избыточной площади необходимо моделирование ситуации полной застройки и расчет данной корректировки как для нескольких участков.
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах нижней границы и верхней границы в зависимости от качества, технического состояния, изношенности элементов благоустройства.

13. **Корректировка на размер.** Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Величина соответствующей корректировки определена по рыночным данным Ассоциации «СтатРиелт» на 01.07.2025 г. для земель населенных пунктов, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры²⁵.

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

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

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

C- цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S- общая площадь земельного участка, кв. м.,

b- коэффициент активности рынка,

n- «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 рыночной информации:

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) (за исключением участков, предназначенных для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры) с населением.	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,782	-0,13	K s = (So/Sa) ^{-0,13}
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,692	-0,15	K s = (So/Sa) ^{-0,15}
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,645	-0,17	K s = (So/Sa) ^{-0,17}
поселения до 50 тыс. человек	0,622	-0,20	K s = (So/Sa) ^{-0,20}
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, а также Земли населенных пунктов, предназначенные для ведения производственной деятельности и размещения объектов инженерной инфраструктуры	0,660	-0,24	K s = (So/Sa) ^{-0,24}

²⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3869-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2025-goda>



So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Наименование	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Общая площадь, м ²	1865	10 000	1069	2829
Корректировки, кф.		1,496	0,875	1,105

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по объектам-аналогам

Стоимость объекта оценки определена как средняя из скорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 5.2

Расчет стоимости земельного участка

Показатель	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./м ²	2 500	5 000	2 474
Корректировка на торг, кф.	0,822	0,822	0,822
Цена скорректированная, руб./м ²	2 055	4 110	2 034
Корректировка на вид передаваемых прав, кф.	1,166	1,000	1,166
Цена скорректированная, руб./м ²	2 396	4 110	2 372
Корректировка на общую площадь, кф.	1,496	0,875	1,105
Цена скорректированная, руб./м ²	3 584	3596	2 621
Корректировка на расположение на 1-й линии, кф.	1,00	1,00	1,00
Цена скорректированная, руб./м ²	3 584	3 596	2 621
Корректировка на месторасположение в пределах города, кф.	1,00	0,701	1,00
Цена скорректированная, руб./м ²	3 584	2 521	2 621
Корректировка на различие в функциональных зонах размещения участка, кф.	0,919	0,919	0,919
Цена скорректированная, руб./м ²	3 294	2 317	2 409
Корректировка на наличие коммуникаций, кф.	0,877	0,877	0,877
Цена скорректированная, руб./м ²	2 889	2 032	2 113
Корректировка на благоустройство и дорожную инфраструктуру, кф.	1,00	1,00	1,08
Цена скорректированная, руб./м ²	2 889	2 032	2 282
Корректировка на обременения, ограничения, кф.	0,640	0,640	0,640
Цена скорректированная, руб./м ²	1 849	1 300	1 460
Цена средняя, руб./м ²	1 536		
Рыночная стоимость оцениваемого земельного участка площадью 1865 кв. м, округленно, руб.	2 864 640		

Таким образом, расчетная стоимость земельного участка, определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет: 2 864 640 руб. РФ.

Здание

Нежилое здание бывшей котельной № 25 кадастровый номер 25:34:000000:1508, общей площадью 335,4 кв. м

Объект на дату оценки не эксплуатируется, общее физическое состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное, близкое к аварийному, требуется проведение капитального ремонта либо реконструкции. Общая площадь здания составляет 335,40 кв. м. Наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является эксплуатация в качестве объекта производственно-складского назначения, после проведения капитального ремонта либо реконструкции.

Выбор предложений публичной оферты для расчета

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. **Отрицательная** корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а **положительная** – если по данному показателю аналог ему уступает.

Выбор единицы сравнения

В практике оценки в качестве единицы сравнения объекта недвижимости используются удельные цены для строения: цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (м²), цена за единицу объема строения, цена за один элемент объекта, приносящий доход (машиноместо). При расчетах за единицу сравнения Оценщиком была принята цена за 1 м² общей площади здания, как общепринятая, доступная и достоверная информация, предоставленная рынком.



Объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов

В сегменте купли-продажи зданий, сопоставимых с оцениваемым зданием по совокупности параметров сравнения, в период, предшествующий дате оценки, на рынке г. Уссурийск представлено достаточное количество объектов сравнения.²⁶ Обоснование использования в расчетах лишь части доступных Оценщиком объектов-аналогов соответствует приведенному выше, при оценке земельного участка.

При детальном анализе представленных к продаже объектов недвижимости, отбраковки крайних значений по цене предложения, Оценщиком сделан вывод о том, что 3 предложения к продаже могут быть рассмотрены как близкие аналоги оцениваемого здания и являются сопоставимыми с ним по ценообразующим факторам. Исследование рынка предложений нежилой недвижимости выявило, что на величину цен наибольшее влияние оказывали следующие факторы: тип, местоположение, техническое состояние, площадь. Названные факторы, в первую очередь, учитывались Оценщиком при выборе объектов-аналогов.

Объекты-аналоги для здания

Таблица 5.3

Общая информация и выбор объектов-аналогов

Основные характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение объекта	Здание – бывшая котельная	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения	Здание производственно-складского назначения
Общая площадь здания, м ²	335,4	1500	1 450,8	404,2
Цена предложения, руб.	х	24 303 000	10 500 000	17 000 000
Дата оценки/предложения	10.10.2025	03.10.2025	27.09.2025	03.10.2025
Имущественные права на здание	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Промышленная, 19в	Урицкого, 69	Находка, Спортивная, 51 г	Пролетарская, 72а
Характеристика местоположения в городе	Пониженной ценности	Пониженной ценности	Пониженной ценности	Центр города
Наличие основных элементов благоустройства	Инженерное обеспечение – на участке (коммуникации: электроснабжение, водоснабжение и канализация, теплоснабжение, требуется получение ТУ на подключение, здание оценивается без коммуникаций)	Электричество, отопление, водопровод, канализация	Электричество	Электричество, отопление, водопровод, канализация
Расположение относительно крупных автодорог (транспортная доступность)	Внутриквартально, вблизи крупной автодороги (ул. Владивостокское шоссе)	Внутриквартально, вблизи крупной автодороги (ул. Урицкого)	Внутриквартально, вблизи крупной автодороги	Внутриквартально, вблизи крупной автодороги (ул. Некрасова)
Дополнительное оборудование	Нет	Нет	Нет	Кран – балка
Ж/д тупик	Нет	Да	Нет	Нет
Техническое состояние	Негодное (состояние неудовлетворительное) к эксплуатации по назначению, требуется реконструкция/капитальный ремонт	Годное к эксплуатации по назначению (удовлетворительное)	Негодное (состояние неудовлетворительное) к эксплуатации по назначению, требуется реконструкция	Годное к эксплуатации по назначению (удовлетворительное)
Земельный участок в составе объекта недвижимости	1865 м ² , собственность	3000 м ² , собственность	2 482 м ² , аренда 49 лет	1 378 м ² , собственность
Источник информации	х	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/sell_business_realty/p_omeshenie-pod-	https://www.farpost.ru/nakhodka/realty/sell_business_realty/prodazh-zdanie-pod-ljuboj-	https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/sell_business_realty/prodazh-zdanie-s-

²⁶ см. Главу 3



Основные характеристики	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
		biznes-zhd-tupikom-104727061.html	vid-dejatelnosti-119997450.html	zemelnym-uchastkom-v-centre-ussurijska-128097658.html

Продам здание под любой вид деятельности, 1 450,8 кв. м. производственное, от частного лиц... [https://www.farpost.ru/nakhodka/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-pod-ljuboj-vid-dejatelno...](https://www.farpost.ru/nakhodka/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-pod-ljuboj-vid-dejatelno-119997450.html)

фарпост

Находка Объявления Покупки и избранное

+ Подать объявление

3305176

Фарпост » Недвижимость » Продажа помещений » Спортивная 51г

№119997450

27 сентября

Продам здание под любой вид деятельности в Находке

★ Избранное Заметка Поделиться

10 500 000 ₽

7 237 ₽/кв. м

От частного лица (собственник)

Alexander19

Пользователь 17 лет на сайте

Владивосток

Показать телефон

Спросить

Район Южный
Адрес улица Спортивная 51г
Тип помещения Производственное
Общая площадь 1 450,8 кв. м.
Объект сдан



Двухэтажное здание требующее ремонта под любой вид деятельности, первый этаж высокие боксы под автосервис или склад, много ворот, второй этаж под административные помещения.

Земельный участок 2842 метра вокруг здания в долгосрочной аренде до 2072 года.

Стр. 1 из 12

10.10.2025, 17:36

Продам здание под любой вид деятельности, 1 450,8 кв. м. производственное, от частного лиц... [https://www.farpost.ru/nakhodka/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-pod-ljuboj-vid-dejatelno...](https://www.farpost.ru/nakhodka/realty/sell_business_realty/prodam-zdanie-pod-ljuboj-vid-dejatelno-119997450.html)

Подключено к электроснабжению, было водоснабжение, давно не использовалось.
Возможна продажа по безналичному расчету.

Показать телефон

Спросить

Alexander19
Пользователь 17 лет на сайте
Владивосток
2 предложения



Схема



улица Спортивная 51г на карте
© Яндекс Условья использования Яндекс

Стр. 2 из 12

10.10.2025, 17:36



Фарпост Находка Объявления Покупки и избранное + Подать объявление

Объявление было удалено. Посмотрите другие объявления в разделе

Фарпост • Недвижимость • Купить помещение в

Продажа коммерческой недвижимости в Находке

Здесь вы можете купить коммерческую недвижимость — продажа без посредников, цены на торговые помещения, склады, офисы. Объявления о продаже помещений в Находке.

Тип помещения Район Площадь Цена Продавец

☐ Офис ☐ Производственное

☐ Торговое ☐ Свободное назначение

☐ Склад

Подписаться 141 предложение

Сортировать: по актуальности

Продам офисное здание Восточный Порт
улица Внутрпортная (п. Врангель) 19б, р-н Врангель - р-н ГПТУ
1130

Продажа помещения от застройщика, 76,2 кв. 11 049 000 R
м., ул. Комсомольская 34а 145 000 Р/кв. м

Схема

Помещение под бизнес-кафе, 1 500,0 кв. м. Цена: 25 197 000R \$300 000 по курсу ЦБ РФ от 23 сентября в Уссурийске.
<https://www.farpost.ru/ussurisk/realty/ke...ria-pod-biznes-zhd-suplcom-104727061.html>

Продается здание с земельным у...

Здание с земельным участком, 39...

База 25,99 соток с помещениями 1...

Продан склад 3750 кв. м на земе...

Продажа производственной базы...

Здание и земельный участок в г...

Земельный участок со зданием, 4...

Управление закладками Ctrl+Shift+O



Продается здание с земельным участком в центре Уссурийска, 404,2 кв. м. производственное....

https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/sell_business_realty/prodaetsja-zdanie-s-zemelnym-uchastko...

фарпост

Уссурийск

Объявления

Покупки и избранное

+ Подать объявление



3305176

Фарпост > Недвижимость > Продажа помещений > Пролетарская 72а

№128097658

3 октября

Продается здание с земельным участком в центре Уссурийска

★ Избранное

Заметка

Поделиться

17 000 000 ₽

42 058 ₽/кв.м

От агентства недвижимости или посредника
Агентство АН "Макромир", ИП Савченко А.Н.
Агент 13 лет на сайте
Владивосток, ул. Толстого 32а. ТЦ "Велес"

● агент сейчас на сайте

Показать телефон

Спросить



Район

Центр

Адрес

улица Пролетарская 72а

Тип помещения

Производственное

Общая площадь

404,2 кв. м.

Объект сдан

Выгодное предложение для развития вашего бизнеса!

Продается трехэтажное здание общей площадью 404.2 кв.м. с земельным участком 1378 кв.м. в сердце



Продается здание с земельным участком в центре Уссурийска, 404,2 кв. м. производственное....

https://www.farpost.ru/ussuriisk/realty/sell_business_realty/prodaetsja-zdanie-s-zemelnym-uchastko...

Уссурийска. Подходит для организации производства, складского комплекса, автомастерской, или другого вида деятельности.

Характеристики объекта:

- * Площадь здания: 404.2 кв.м.
- * Площадь земельного участка: 1378 кв.м.
- * По документу числится: зона многоэтажной жилой застройки (ж-4)
- * Расположение: Центр города Уссурийска.
- * Год постройки: 1995.
- * Состояние: Обычное, требуется косметический ремонт (учитывайте это в своей оценке).
- * Коммуникации: Электричество 50 кВт, городское водоснабжение и канализация.
- * Установлен кран-балка.
- * Парковка: Большая парковка на 20-30 автомобилей.
- * Транспортная доступность: Остановка общественного транспорта в шаговой доступности (3 минуты пешком).

Преимущества:

- * Прекрасное расположение в центре города обеспечивает удобный доступ для клиентов и сотрудников.
- * Земельный участок в собственности.
- * Возможность использования под различные виды деятельности.
- * Привлекательная цена – 17 000 000 рублей!

Не упустите свой шанс! Звоните прямо сейчас для организации просмотра!
Сопровождение сделки для покупателя 100 000 т.р.

● агент сейчас на сайте

Показать телефон

Спросить

Агентство АН "Макромир", ИП Савченко А.Н.

Агент 13 лет на сайте
Владивосток, ул. Толстого 32а. ТЦ "Велес"
435 предложений
[230 отзывов](#) в справочнике компаний на VL.ru



улица Пролетарская 72а на карте



Описание применяемых корректировок

1. **Корректировка на имущественные права.** При покупке, аренде и других сделках с недвижимостью будущего владельца, арендатора и т. п. интересуют прежде всего права, которые он приобретает на данный объект. Цена недвижимости зависит главным образом от передаваемых на нее прав. В случае, если право собственности на объект недвижимости обременено правом аренды или другими обязательственными правами, рыночная стоимость такого объекта может значительно измениться, обычно в сторону уменьшения. Аналоги, также, как и объект оценки выставлены на продажу на праве собственности, информация об ограничениях (обременениях) не предоставлена, поправка не применяется.
2. **Корректировка на условия финансирования** проводится в том случае, если для сравнения берутся аналоги, продающиеся не только на открытом рынке, но и на аукционах и торгах, в рамках настоящих расчетов использованы только рыночные цены предложений, поэтому корректировка не вводится.
3. **Корректировка на торг.** Величина корректировки на торг в размере 0,88 от цены первоначального предложения к продаже обоснована в Главе 3.
4. **Корректировка на дату продажи.** Не применяется: все использованные предложения к продаже соответствуют дате оценки.
5. **Корректировка на местоположение.** Применяется, когда географическое положение объектов-аналогов отличается от положения объекта оценки. Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1,2 расположены в отдаленных от центра районах (в сопоставимых по ценообразованию городах Приморского края г. Уссурийск и г. Находка), корректировка не требуется. Аналог №3 размещен в центральной части г. Уссурийск. Корректировка рассчитана по данным Сборника корректировок «Земельные участки», 2025²⁷ (таблица 48) и составила для аналога №1: $0,552/1 = 0,552$.
6. **Корректировка на площадь (фактор масштаба)** учитывает уменьшение удельной стоимости при увеличении площади – коэффициент «экономии на размере». Величина корректировки может быть определена согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» на 01.07.2025 г.



Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения

на Масштаб, Общую площадь коммерческого здания, помещения - корректировки - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

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

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

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

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

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

Назначение зданий и помещений	К-торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	-0,17	0,721
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	-0,25	0,686

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

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

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S₀ – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

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

n – коэффициент торможения.

01.07.2025

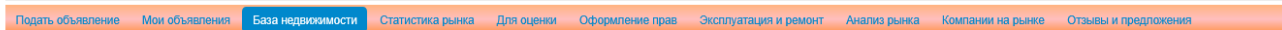
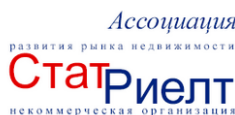
<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3861-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-07-2025-goda>

Наименование	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь улучшений, кв. м	335,4	1500	1450,8	404,2
Корректировка на площадь, кф.		1,454	1,442	1,048

6. **Корректировка на транспортную доступность.** Не требуется: объект оценки и объекты-аналоги №№1-3 находится вблизи основных городских автомагистралей, но расположены внутриквартально.



7. **Корректировка на техническое состояние.** Анализируя подобранные аналоги, Оценщик пришел к выводу об их состоянии: объект-аналог №2 в большой степени соответствуют объекту оценки – имеет условно-удовлетворительное (негодное к эксплуатации по назначению техническое состояние (требуется реконструкция / капитальный ремонт)), корректировка не требуется. Аналоги №1 и №3 в удовлетворительном состоянии, пригодны для эксплуатации, требуется косметический ремонт. Величина корректировки может быть определена согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» на 01.07.2025 г. и составит: $0,50/0,81 = 0,62$.



на Износ коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

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

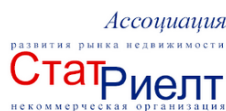
Коэффициенты, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости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

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

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,86	0,99	0,93
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,73	0,91	0,81
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,72	0,50

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3852-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>

8. **Корректировка на наличие дополнительных устройств (грузоподъемных и т.п.).** Для аналога №1 и №2 - не требуется, объекты – аналоги не оборудованы дополнительными грузоподъемными устройствами. Аналог №3 оборудован кран-балкой (грузоподъемным оборудованием). Величина корректировки может быть определена согласно данным Ассоциации «СтатРиелт» на 01.07.2025 г. и составит: $1/1,05^{28} = 0,95$.



на Оборудование, мебель и технику - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)

- Корректировки удельной рыночной стоимости коммерческой недвижимости на наличие / отсутствие офисной мебели, техники и оборудования при продаже.

Проанализированы удельные цены пар предложений аналогичных объектов коммерческой недвижимости по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, капитальность, общая площадь, качество и состояние отделки и инженерных коммуникаций, без учета земельного участка), отличающихся наличием (отсутствием) офисной техники, мебели, торгового, медицинского и другого специального оборудования.

Наличие изношенного оборудования и мебели не оказывает влияния на общую стоимость продаваемой коммерческой недвижимости.

Коммерческая недвижимость с офисной техникой и мебелью, торговым, медицинским или другим специальным оборудованием, находящимися в хорошем техническом состоянии (не относящимися к оборудованию здания (системы отопления, электроснабжения, водопровода и канализации, безопасности, вентиляции и кондиционирования)), продается с повышающим коэффициентом.

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

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,05	1,14	1,09
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,04	1,10	1,07
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,10	1,57	1,31
4	Котельные с котельным оборудованием	1,87	2,65	2,22
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,78	2,53	2,12

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3846-na-oborudovanie-mebel-i-tehniku-na-01-07-2025-goda>



9. *Корректировка на наличие элементов благоустройства.* Не требуется: объект оценки и объекты-аналоги №№ 1-3 обеспечены сопоставимым набором элементов благоустройства.
10. *Корректировка на материал стен.* Не применяется так как не оказывает влияния в рассматриваемом диапазоне значений.
11. *Корректировка на тип объекта.* Объект оценки и объекты-аналоги №№ 1-3 представлены отдельно стоящими зданиями, корректировка не требуется.
12. *Корректировка на вклад в стоимость земельного участка.* Объект оценки, в рамках сравнительного подхода, оценивается без учета прав на землю, объекты-аналоги №№ 1-3 имеют оформленные права на застроенные земельные участки. Величины корректировок определены согласно описанию корректировок к таблице 5.2.

Таблица 5.4

Расчет вклада земельного участка

Наименование	ОО	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Стоимость земельного участка, руб./кв. м	1536 (см. расчет в таблице 5.2)	1536	1536	1536
Площадь земельного участка, кв. м	1865 м ²	3000 м ²	2 482 м ²	1 378 м ²
<i>Корректировка на площадь, кф.</i>		0,892	0,934	1,075
Цена скорректированная, руб./м ²		1 370	1 435	1 651
Характеристика местоположения в городе	Пониженной ценности	Пониженной ценности	Пониженной ценности	Высокой ценности (центр города)
<i>Корректировка на месторасположение, кф.</i>		1,00	1,00	1,81
Цена скорректированная, руб./м ²		1 370	1 435	2 988
Коммуникации (в наличии и подключены)	Инженерное обеспечение – на участке (коммуникации: электроснабжение, водо-снабжение и канализация, теплоснабжение, требуется получение ТУ на подключение, здание оценивается без коммуникаций)	Электричество, отопление, водопровод, канализация	Электричество	Электричество, отопление, водопровод, канализация
<i>Корректировка на коммуникации, кф.</i>		1,317	1,14	1,317
Цена скорректированная, руб./м ²		1 804	1 636	3 935
Наличие ж/д пути на участке	Нет	Да	Нет	Нет
<i>Корректировка на ж/д пути, кф.</i>		1,18	1,00	1,00
Цена скорректированная, руб./м ²		2 129	1 636	3 935
Вид права	Собственность	Собственность	Аренда 49 лет	Собственность
<i>Корректировка на вид права, кф.</i>		1,00	0,858	1,00
Цена скорректированная, руб./м ²		2 129	1 404	3 935
Наличие ограничений, обременений на участке	Да (сервитут, инженерные сети – сооружения иного собственника и пр.)	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка на обременения / ограничения на земельном участке, кф.</i>		1,56	1,56	1,56
Цена скорректированная, руб./м ²		3 321	2 190	6 139
Стоимость земельного участка, руб.		9 963 000	5 435 580	8 459 542

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Так как в данном случае значение между минимальными и максимальными значениями составляет приемлемую величину, Оценщик, для согласования стоимости в рамках сравнительного подхода, использовал метод простого осреднения.

НДС

Согласно определению ФЗ-135 рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден...», следовательно, в момент возможного совершения сделки по цене, равной рыночной стоимости, цена сделки будет всегда содержать НДС.



Определение стоимости методом сравнения продаж

Таблица 5.5

Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена предложения, руб. с НДС		24 303 000	10 500 000	17 000 000
Корректировка на торг, %		0,88	0,88	0,88
Цена скорректированная, руб./м ²		21 386 640	9 240 000	14 960 000
Площадь земельного участка, кв. м	1865 м ²	3000 м ²	2482 м ²	1 378 м ²
Стоимость земельного участка (вклад), руб.		9 963 000	5 435 580	8 459 542
Стоимость улучшений (вклад), руб.		11 423 640	3 804 420	6 500 458
Площадь улучшений, кв. м	335,4	1500	1450,8	404,2
Цена улучшений, руб./м ²		7 616	2 622	16 082
Корректировка на площадь, кф.		1,454	1,442	1,048
Цена скорректированная, руб./м ²		11 074	3 781	16 854
Корректировка на тех. состояние, кф.		0,62	1,00	0,62
Цена скорректированная, руб./м ²		6 866	3 781	10 449
Корректировка на месторасположение, кф.		1,00	1,00	0,552
Цена скорректированная, руб./м ²		6 866	3 781	5 768
Корректировка на наличие дополнительного оборудования (кран-балка), кф.		1,00	1,00	0,95
Цена скорректированная, руб./м ²		6 866	3 781	5 480
Цена средняя, руб./м ² с НДС		5 376		
Стоимость здания площадью 335,4 м ² , руб., включая НДС		1 803 110		

Таким образом, расчетная стоимость здания (бывшая котельная), определенная сравнительным подходом, на дату оценки составляет: 1 803 110 руб. РФ, включая НДС.



6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Описание процедуры согласования

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

Оценщик также использовал все доступные для него источники информации, характеризующие состояние соответствующего сегмента локального рынка земельных участков и зданий производственно-складского назначения. Эта информация была использована для определения стоимости оцениваемых объектов (земельного участка и здания) недвижимости одним из принятых по стандартам оценки сравнительным подходом, реализованным методом сравнения продаж. Обоснование отказа от использования других подходов приведено в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Результат сравнительного подхода:

- земельный участок – 2 864 640 руб.

- здание – 1 803 110 руб.

Обоснование выбора использованных весов

При согласовании результатов Оценщик присвоил сравнительному подходу вес – 100%, т.к. он наиболее объективно отражает рыночную стоимость объекта - земельного участка и здания.

Таблица 6.1

**Согласование стоимости –
земельный участок, кадастровый №25:34:017601:570,
адрес: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, д. 19в**

Подход к оценке	Результат, руб.	Вес	Вклад, руб.
Сравнительный	2 864 640	1,0	2 864 640
Доходный	-	-	-
Затратный	-	-	-
Согласованная стоимость объекта оценки, округленно, руб. (НДС не облагается)			2 865 000

Таблица 6.2

**Согласование стоимости – нежилое здание, кадастровый 25:34:000000:1508,
адрес: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, д. 19в**

Подход к оценке	Результат, руб.	Вес	Вклад, руб.
Сравнительный	1 803 110	1,0	1 803 110
Доходный	-	-	-
Затратный	-	-	-
Согласованная стоимость объекта оценки, округленно, руб. с НДС			1 803 000

Вывод

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости, расположенного по адресу: г. Уссурийск, ул. Промышленная, д. 19в, на дату оценки 10.10.2025, составляет, округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, кадастровый №25:34:017601:570	2 865 000 (два миллиона восемьсот шестьдесят пять тысяч) рублей
Нежилое здание, кадастровый №25:34:000000:1508	1 803 000 (один миллион восемьсот три тысячи) рублей, включая НДС
ИТОГО:	4 668 000 (четыре миллиона шестьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей

Оценщик I категории

(стаж работы в области оценки – 25 лет)

Лихачева Елена Владимировна



ЛИТЕРАТУРА

1. Александров В.Т. Оценка устаревания и наиболее эффективного использования недвижимости. – СПб.: СтройИздат СЗ, 2010 – 330 с.
2. Бабенко Р.В. Модели оценки недвижимости. Ростов-н/Д: Бабенко Р.В., 2012. – 360 с.
3. Бабенко Р.В. Техника оценки офисной и промышленной недвижимости. – Ростов н/Д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2006. – 312 с.
4. Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Курс лекций. – РОО, 2004. – 175 с.
5. Грибовский С.В. Сивец С.А. Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 368 с.
6. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб: Питер, 2001. – 336 с.
7. Оценка недвижимости: Учебник /Под. Ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 560 с.
8. Правила оценки физического износа жилых зданий. Ведомственные строительные нормы ВСН 53-86(р).
9. Сборник рыночных корректировок СРК-2024 – М.: ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков», 2024 г.
10. Справочник оценщика недвижимости – 2024. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов /Под. ред. Лейфера Л.А. – Нижний Новгород.: ЗАО Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2024.
11. Сборник корректировок «Земельные участки», 2025, НП «Евразийский союз экспертов» (areall.ru).
12. Сборник корректировок «Производственно-складская недвижимость» 2024, 2025, НП «Евразийский союз экспертов» (areall.ru).
13. Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. – М.: Техносфера, 2011. – 480 с.

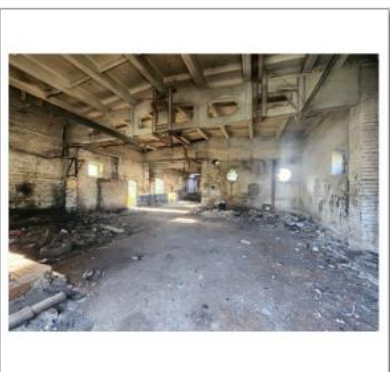
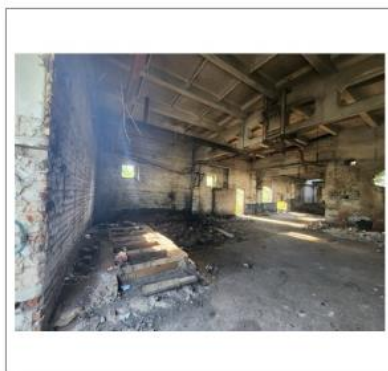
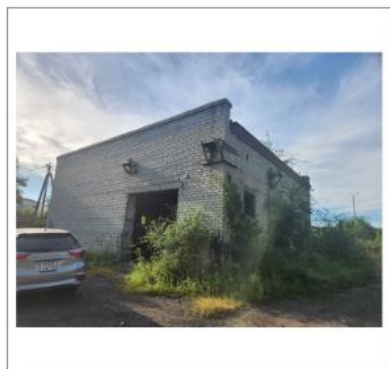
ПРИЛОЖЕНИЯ

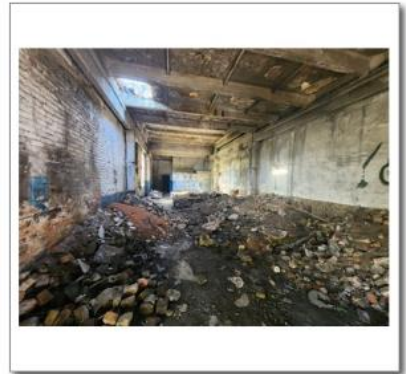
Приложение № 1	Фотографии объекта оценки, выполненные при осмотре
Приложение № 2	Документы на объект оценки, предоставленные Заказчиком
Приложение № 3	Сертификация оценки



Приложение № 1

Фотографии объекта оценки









Приложение № 2

Документы на объект оценки, предоставленные Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:


Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
Номер кадастрового квартала:		25:34:017601	
Дата присвоения кадастрового номера:		28.03.2011	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир: здание котельная. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19-в.	
Площадь:		1865 +/- 11	
Кадастровая стоимость, руб.:		2051013.5	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		25:34:000000:1508, 25:34:017601:5310, 25:34:017601:5316, 25:34:017601:5319, 25:34:017601:5331	
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:		данные отсутствуют	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Предоставление коммунальных услуг	
Сведения о кадастровом инженере:		данные отсутствуют	
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:		данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0104B7401CB3D2B3574ACD0C422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
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"	
Особые отметки:		Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0104B7401CB3D2B3574ACD0C422108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Лист 3


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
Получатель выписки:		ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 31.08.2023; реквизиты документа-основания: доверенность от 16.09.2022 № 1361602; договор купли-продажи ценных бумаг от 16.11.2006 № 6/н выдан: АО "ДРСК". Пасечник Инесса Николаевна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УССУРИЙСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ", 2511111265	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8016B7401CB3D2B3576ACDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 2. Лист 4

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


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное унитарное предприятие "Уссурийск-Водоканал" Уссурийского городского округа, ИНН: 2511040110
	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	Сервитут (право) 25:34:017601:570-25/065/2020-4 31.12.2020 07:38:56
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	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 2511111265, ОГРН: 1192536034910
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 25:34:017601:570-25/005/2019-3 18.12.2019 10:46:41
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	022001000000 [object Object]	
	дата государственной регистрации:	31.12.2020 07:38:56	
	номер государственной регистрации:	25:34:017601:570-25/065/2020-5	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.12.2020 по 12.07.2069	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Муниципальное унитарное предприятие "Уссурийск-Водоканал" Уссурийского городского округа, ИНН: 2511040110, ОГРН: 1022500859061	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8016B7401CB3D2B3576ACDC8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------




Лист 5

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
	основание государственной регистрации:	Соглашение об установлении сервитута на часть земельного участка, № 2/20, выдан 13.07.2020	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B016B7401CB3DCB3576ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 6

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B016B7401CB3DCB3576ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



— + АВТОМАТИЧЕСКИ

Раздел 3 Лист 7

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8054B7401CB3D2B3576ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.04.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Раздел 3.1 Лист 8

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 21	
03.07.2024г.							
Кадастровый номер:		25:34:017601:570					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	110°47'	3.09	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	106°25.4'	7.57	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	108°11.0'	18.04	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	172°47.8'	2.71	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	189°14.9'	14.93	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	25:34:000000:22665(3)	данные отсутствуют
7	1.1.6	1.1.7	194°2.8'	27.19	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.7	1.1.8	191°9.2'	5.74	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.8	1.1.9	200°52.3'	2.98	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.9	1.1.10	248°52.5'	2.83	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	1.1.10	1.1.11	282°25.3'	17.99	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.11	1.1.12	309°30.1'	8.93	данные отсутствуют	25:34:017601:4977	адрес отсутствует
13	1.1.12	1.1.13	291°57.3'	9.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
14	1.1.13	1.1.14	21°44.9'	6.02	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
15	1.1.14	1.1.15	20°12.8'	4.89	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
16	1.1.15	1.1.1	21°8.5'	41.78	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют


полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8054B7401CB3D2B3576ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.04.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	---	-------------------



Раздел 3.2 Лист 9

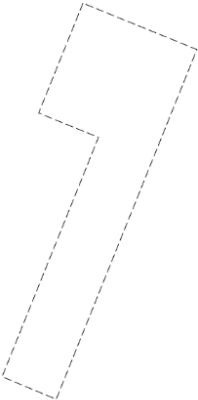
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка


Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21				
03.07.2024г.				
Кадастровый номер:		25:34:017601:570		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК 25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432595.45	1401853.12	-	0.1
2	432594.39	1401856.02	-	0.1
3	432592.25	1401863.28	-	0.1
4	432586.62	1401880.42	-	0.1
5	432583.93	1401880.76	-	0.1
6	432569.19	1401878.36	-	0.1
7	432542.81	1401871.76	-	0.1
8	432537.18	1401870.65	-	0.1
9	432534.4	1401869.59	-	0.1
10	432533.38	1401866.95	-	0.1
11	432537.25	1401849.38	-	0.1
12	432542.93	1401842.49	-	0.1
13	432546.3	1401834.13	-	0.1
14	432551.89	1401836.36	-	0.1
15	432556.48	1401838.05	-	0.1
1	432595.45	1401853.12	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005487401C83D2B3576ACD0C421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Раздел 4 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 25:34:017601:570/1	
			
Масштаб 1:400		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B005487401C83D2B3576ACD0C421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 25:34:017601:570.2	
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B014B7401C81D2B1374ACD5F421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 25:34:017601:570.3	
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B014B7401C81D2B1374ACD5F421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



— | + Автоматически

Лист 13

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 25:34:017601:570/4	
Масштаб 1:600		Условные обозначения:	

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8054B7401CB38D2B3574ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Лист 14

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 5	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:017601:570	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 25:34:017601:570/5	
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	


полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8054B7401CB38D2B3574ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	



Раздел 4.1 Лист 15

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка


Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21		
03.07.2024г.		
Кадастровый номер: 25:34:017601:570		
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
25:34:017601:570/1	320	данные отсутствуют
25:34:017601:570/2	91	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка занята охранной зоной линии электропередач
25:34:017601:570/3	137	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Часть земельного участка занята охранной зоной линии электропередач
25:34:017601:570/4	674	данные отсутствуют
25:34:017601:570/5	130	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: доверенность от 16.09.2022 № 1361602; договор купли-продажи ценных бумаг от 16.11.2006 № 6/н выдан: АО "ДРСК"; Содержание ограничения (обременения): Ограничения использования объектов недвижимости в границах охранной зоны линии электропередач установлены в соответствии с п.п. 8-15 «Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ № 160 от 24.02.2009 г. «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 25:00-6.288; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона ВЛ-110 кВ "Надеждинск-тяговая - Уссурийск-тяговая"; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций; Номер: 25:00-6.288

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B054B7401CB3ED2B3576ACDDC9425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------

Раздел 4.2 Лист 16


Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21				
03.07.2024г.				
Кадастровый номер:		25:34:017601:570		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 25:34:017601:570/1				
Система координат МСК 25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432582.68	1401858.24	-	-
2	432577.87	1401870.07	-	-
3	432541.56	1401855.46	-	-
4	432543.9	1401849.84	-	-
5	432568.75	1401859.85	-	-
6	432571.28	1401853.64	-	-
1	432582.68	1401858.24	-	-


полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B054B7401CB3ED2B3576ACDDC9425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	---	-------------------



Земельный участок					Лист 17
вид объекта недвижимости					
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
03.07.2024г.					
Кадастровый номер:					25:34:017601:570
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 25:34:017601:570/2					
Система координат МСК 25, зона 1					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	432584.23	1401880.72	-	-	
2	432583.93	1401880.76	-	-	
3	432569.19	1401878.36	-	-	
4	432542.81	1401871.76	-	-	
5	432537.18	1401870.65	-	-	
6	432534.4	1401869.59	-	-	
7	432533.38	1401866.95	-	-	
8	432537.25	1401849.38	-	-	
9	432540.67	1401845.23	-	-	
10	432535.57	1401869.71	-	-	
11	432579.44	1401879.57	-	-	
1	432584.23	1401880.72	-	-	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B016B7401C8302B1764C5C8421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок					Лист 18
вид объекта недвижимости					
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21	
03.07.2024г.					
Кадастровый номер:					25:34:017601:570
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 25:34:017601:570/3					
Система координат МСК 25, зона 1					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	432595.45	1401853.12	-	-	
2	432594.39	1401856.02	-	-	
3	432592.25	1401863.28	-	-	
4	432592.15	1401863.59	-	-	
5	432571.94	1401844.03	-	-	
1	432595.45	1401853.12	-	-	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B016B7401C8302B1764C5C8421108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия



Лист 19

Лист 19

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 6	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21


03.07.2024г.				
Кадастровый номер:		25:34:017601:570		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 25:34:017601:570/4				
Система координат МСК 25, зона 1МСК 25, зона 1				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	432567.28	1401850.56	-	0.1
2	432553.32	1401848.45	-	0.1
3	432540.57	1401845.36	-	0.1
4	432542.93	1401842.49	-	0.1
5	432546.3	1401834.13	-	0.1
6	432551.89	1401836.36	-	0.1
7	432556.48	1401838.05	-	0.1
8	432561.07	1401839.83	-	0.1
9	432595.45	1401853.12	-	0.1
10	432594.39	1401856.02	-	0.1
11	432593.15	1401860.24	-	0.1
12	432581.94	1401857.59	-	0.1
13	432572.49	1401854.14	-	0.1
14	432573.17	1401852.43	-	0.1
15	432571.88	1401851.91	-	0.1
1	432567.28	1401850.56	-	0.1
1	432541.55	1401862.25	-	0.1
2	432543.95	1401869.75	-	0.1
3	432572.48	1401877.53	-	0.1
4	432572.84	1401878.95	-	0.1
5	432569.19	1401878.36	-	0.1
6	432542.81	1401871.76	-	0.1
7	432537.18	1401870.65	-	0.1
8	432534.4	1401869.59	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B05487401C81ED2B376ACD5C421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.04.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
АВТОМАТИЧЕСКИ		

Лист 20


Лист 20

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 21				
03.07.2024г.				
Кадастровый номер:		25:34:017601:570		
1	2	3	4	5
9	432533.38	1401866.95	-	0.1
10	432534.42	1401862.24	-	0.1
11	432537.25	1401849.38	-	0.1
12	432537.32	1401849.3	-	0.1
13	432537.6	1401849.82	-	0.1
14	432540.3	1401858.27	-	0.1
15	432539.06	1401861.24	-	0.1
1	432541.55	1401862.25	-	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B05487401C81ED2B376ACD5C421108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.04.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Земельный участок					Лист 21
вид объекта недвижимости					
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 6		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 21
03.07.2024г.					
Кадастровый номер:		25:34:017601:570			
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка					
Учетный номер части: 25:34:017601:570/5					
Система координат					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	432595.45	1401853.12	-	-	
2	432594.39	1401856.02	-	-	
3	432592.25	1401863.28	-	-	
4	432592.15	1401863.58	-	-	
5	432573.23	1401844.53	-	-	
6	432595.45	1401853.12	-	-	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B014B7401C83ED3B376ACD09423106 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Приморскому краю
полное наименование органа регистрации права

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:000000:1508	
Номер кадастрового квартала:		25:34:000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		25.06.2012	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Инвентарный номер 05:423:002:000003370; Условный номер 25-25-12/095/2009-047	
Адрес:		Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, д. 19в	
Площадь:		319.9	
Назначение:		Нежилое	
Наименование:		данные отсутствуют	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		1, в том числе подземных 0	
Материал наружных стен:		Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		1986	
Кадастровая стоимость, руб.:		3995902.89	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		25:34:017601:570	
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	
Виды разрешенного использования:		предоставление коммунальных услуг	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B014B7401C83ED3B376ACD09423106 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------



Лист 2			
Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:000000:1508	
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:		данные отсутствуют	
Сведения о кадастровом инженере:		дата завершения кадастровых работ: 02.07.2009	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
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.	
Получатель выписки:		Пасечник Инесса Николаевна (представитель правообладателя). Правообладатель: от имени заявителя АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "УССУРИЙСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ", 2511111265	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B014B7401CB3ED1B3176ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------

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

Раздел 2 Лист 3

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:000000:1508	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей", ИНН: 2511111265, ОГРН: 1192536034910
	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 25:34:000000:1508-25/005/2019-3 18.12.2019 14:01:34
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B014B7401CB3ED1B3176ACDC8421108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	--	-------------------



Раздел 5 Лист 4

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
03.07.2024г.			
Кадастровый номер:		25:34:000000:1508	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
Масштаб 1:600	Условные обозначения:		
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B014B7403C8D2B33746C0C4C210E Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	



№
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ,
"РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА
ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

Отделение №9 Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
по Приморскому краю

край Приморский край
район (округ) Уссурийский городской округ
город, (др. поселение) г. Уссурийск
район города _____

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ЗДАНИЯ (СТРОЕНИЯ)

на здание котельная № 25
(назначение нежилого строения)

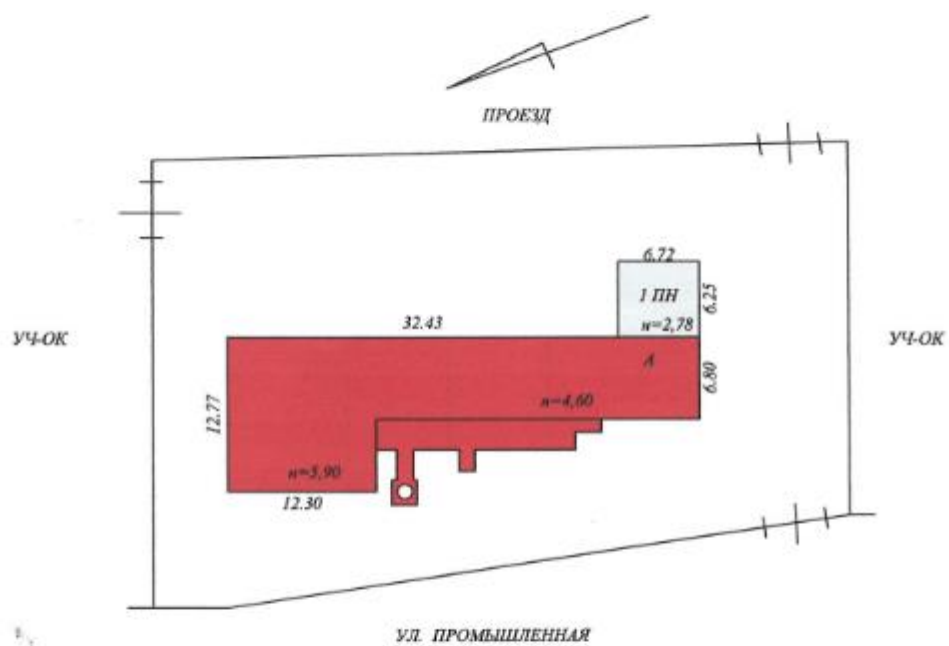
№: 19 в по ул. (пер.): Промышленная (Лит.: А)

Инвентарный номер	05 : 423 : 002 : 000003370 : :					
Кадастровый номер	25	34	000000	0000	05:423:002:000003370	:
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на : " 2 " июля 2011 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

2500 001 136858







— | + 80% ▼

I. Сведения о принадлежности

(заполняется на здание с несобственным земельным участком)

№ п/п	Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспортные данные; для юрид. лиц - по Уставу наименование, юрид. адрес	Доля в праве	Вид права	Основание владения и реквизиты документа, подтверждающего регистрацию права
	Уссурийский городской округ			

II. Экспликация земельного участка - кв. м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по докум.	фактически	застроенная	замошенная	осаженная	прочая		

III. Благоустройство здания - кв. м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Канализация	Централизованное горячее водоснабжение с централизован. горячим водоснабж.	Ванны				Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты		Канализация
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное			с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	с дровяными колонками				пассажирские	грузовые	
19,9	319,9			319,9											319,9			





— + 80% ▼

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Итерера:		<u>А</u>		Год постройки:	<u>1986</u>	Число этажей:	<u>1</u>
Группа капитальности:		<u>1</u>		Вид внутренней отделки:			
				<u>простая</u>			

м	Объем куб.м	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в процентах	Процент износа к строению	Текущие изменения	
										элемент	к строению
		2	3	4	5	6	7	8	9	6	6
6	927	Фундаменты	ж/бетонные блоки	трещины, выветривание швов	9	1	9,0	30	2,7		
839		а) Наружные и капитальные стены	кирпичные 45 см. панельные	трещины, выветривание швов	23	1	23,0	25	5,8		
117		б) Перегородки	кирпичные, панельные								
		Перекрытия	чердачные	ж/бетонные плиты	6	1	6,0	25	1,5		
			междуетажные								
			надподвальное								
		Крыша	современная рулонная	нарушение гидроизоляции	5	1	5,0	30	1,5		
		Полы	цементные, линолеум	выбоины, трещины	3	1	3,0	30	0,9		
		Прочие	оконные	2х глухие окр.	8	1	8,0	30	2,4		
			дверные	простые окр., ворота металлические							
		Отделоч. раб.	внутренняя	обои	4	1	4,0	20	0,8		
			наружная	облицовка силикатным кирпичем							
		Санитарно- и электротехнические работы	центр. отопление	разрозненные приборы		9					
			дымоход				22				
			водопровод	центральный							
			электроосвещение	провода скрытые							
			фунд. под трубу				7				
			телефон	провода отвр.							
			телевидение								
			ванны:								
			с газов. колон.								
			с газов. колон.								
			с горел. водой								
			горячее водоснаб.								
		вентиляция	приточно-вытяжная								
		газоснабжение									
		мусоропровод									
		лифты									
		канализация	местная								
		Прочие работы	прочие	повреждение облицовки	4	1	4,0	30	1,2		
Итого:							100,0		24,4		

Процент износа, приведенный к 100: **24**





VII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Литера: _____		Год постройки: _____		Число этажей: <u>I</u>		Литера: _____						
Группа капитальности: <u>I</u>		Вид внутренней отделки: <u>простая</u>		Группа капи: _____		Литера: _____						
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в процентах	Процент износа к строению	Текущие изменения		Наименование конструктивных элементов	
									износ в %			
									элементов	к строению		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1	Фундаменты										Фундаменты	
2	а) Наружные и капитальные стены										а) Наружные капитальные	
	б) Перегородки										б) Перегородки	
3	Перекрытия	чердачные									Перекрытия	
		междуетажные										
		надподвальное										
4	Крыша										Крыша	
5	Полы										Полы	
6	Проемы	оконные									Проемы	
		дверные										
7	Отделоч. раб.	внутренняя									Отделоч. раб.	
		наружная										
8	Санитарно- и электротехнические работы	центр. отопление									Санитарно- и электротехнические работы	
		печное отопление										
		водопровод										
		электроосвещение										
		радио										
		телефон										
		телевидение										
		ванны:	с газов. колон.									
			с газов. колон.									
			с горяч. водой									
		горячее водоснаб.										
		вентиляция										
		газоснабжение										
		мусоропровод										
лифты												
канализация												
9	Прочие работы										Прочие работы	
Итого:												

Процент износа, приведенный к 100:



VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение их износа

Год постройки: _____ Число этажей: _____

Вид внутренней отделки: _____

Текущие изменения износа в %		Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и др.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в процентах	Процент износа к строению	Текущие изменения износа в %	
элемент	к строению									элемент	к строению
6	6	2	3	4	5	6	7	8	9	6	6
		Фундаменты									
		а) Наружные и капитальные стены									
		б) Перегородки									
		Перекрытия	чердачные								
			междуэтажные								
			надподвальное								
		Крыша									
		Полы									
		Проемы	оконные								
			дверные								
		Отделоч. раб.	внутренняя								
			наружная								
		Санитарно- и электротехнические работы	центр. отопление								
			лучное отопление								
			водопровод								
			электроосвещение								
			радио								
			телефон								
			телевидение								
			ванны:								
			с газов. колон.								
			с газов. колон.								
			с горяч. водой								
			горячее водоснабж.								
			вентиляция								
			газоснабжение								
		мусоропровод									
		люфты									
		канализация									
		Прочие работы									
					Итого:						

Процент износа, приведенный к 100:





— + 80%

XIII. Ограждения и сооружения (замошения) на участке

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв.м.)	№ сборника / № таблички	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на климатич. район	1991	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная
			длина (м)	ширина, высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная
1991	38015	28891					38015	28891

XV. Стоимость здания

Полная балансовая стоимость: 1 220 693,00р. руб

один миллион двести двадцать тысяч шестьсот девяносто три рубля

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа: 927 726,68р. руб

девятьсот двадцать семь тысяч семьсот двадцать шесть рублей 68 коп.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 1991 г.: 28 891,00р. руб

Двадцать восемь тысяч восемьсот девяносто один рубль

" 06 " декабря 2011 г.

Исполнил: Т.В. Тарасова
(подпись)

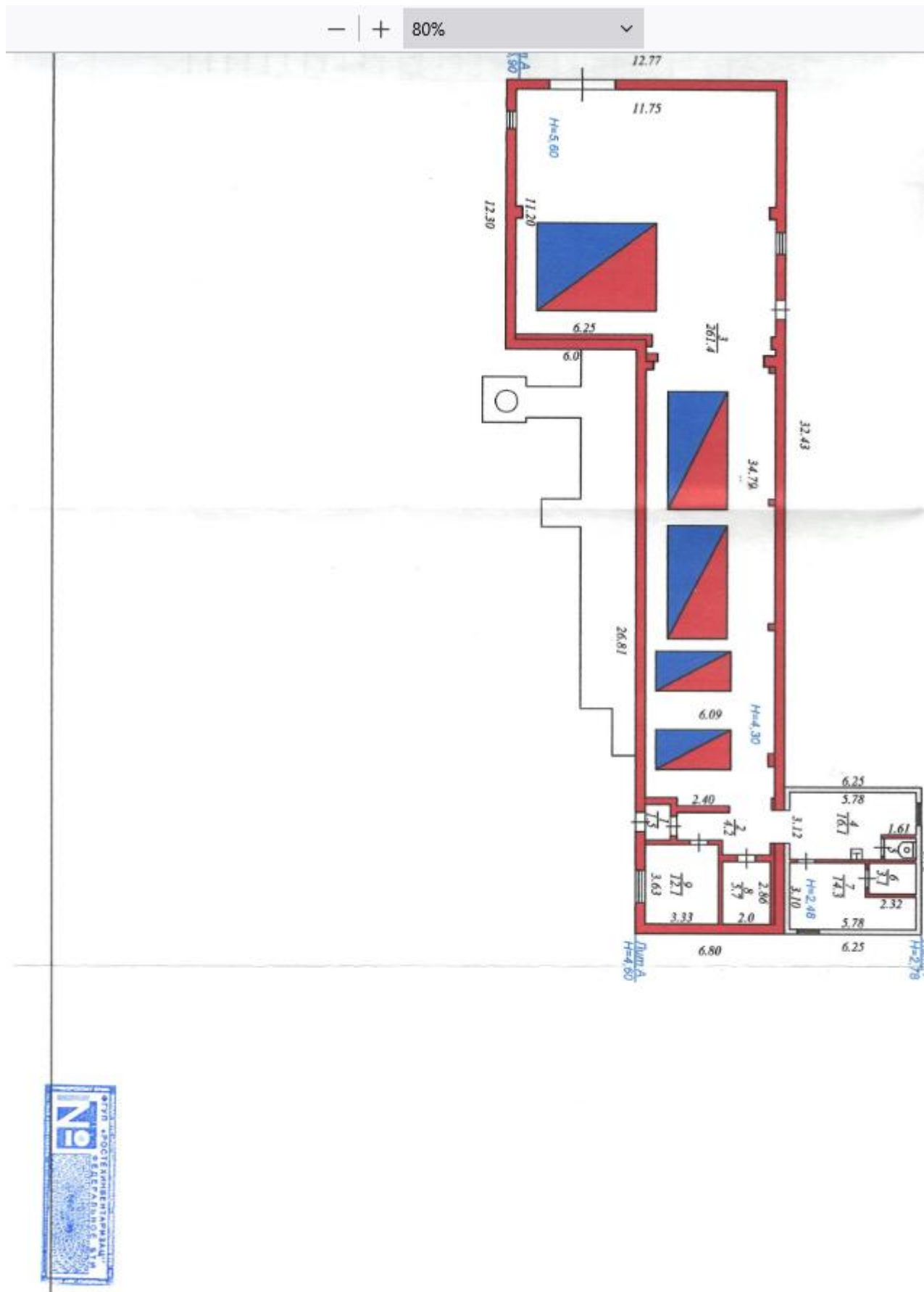
" " _____

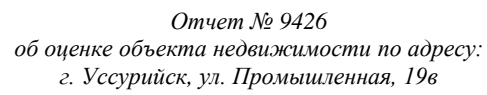
Проверил: _____
(подпись)

Паспорт выдан: " 19 " декабря 2011 г.

Начальник отделения №9
Филиала ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ"
по Приморскому краю

В.Д. Дудниченко
(подпись)



[illegible]



— | + 80%

Перечень документов прилагаемых к техническому паспорту:

Наименование документа	Масштаб	Количествоо листов	Примечание
2	3	4	5
Позтажный план	1:200	1	
Экспликация к позтажному плану		1	

19 20

ТИ"
В.Д. Дуднича







ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ					
(вид объекта недвижимости, в отношении которого подготовлен технический план, в родителем надежде)					
Дата подготовки технического плана: 25 июля 2025 г. (число, месяц, год)					
Общие сведения о кадастровых работах					
1. Технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с: уточнением местоположения здания и внутренней перепланировки здания с кадастровым номером 25:34.000000:1508					
2. Сведения о заказчике кадастровых работ:					
В отношении физического лица:					
фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) физического лица —					
страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования Российской Федерации (СНИЛС) —					
наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность —					
адрес постоянного места жительства или преимущественного пребывания —					
В отношении юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления:					
полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование Акционерное общество "Уссурийское предприятие тепловых сетей"					
основной государственный регистрационный номер 1192536034910					
идентификационный номер налогоплательщика 2511111265					
В отношении иностранного юридического лица:					
полное наименование —					
страна регистрации (инкорпорации) —					
3. Сведения о кадастровом инженерере					
Фамилия, имя, отчество (последнее – при наличии) Кривуля Юрий Васильевич					
Основной государственный регистрационный номер кадастрового инженера - индивидуального предпринимателя (ОГРНИП): —					
Страховой номер индивидуального лицевого счета 042-856-749-80					
Уникальный реестровый номер в реестре саморегулируемой организации кадастровых инженеров и дата внесения сведений о физическом лице в такой реестр 9548, 20 июля 2018 г.					
Полное или сокращенное (в случае, если имеется) наименование саморегулируемой организации кадастровых инженеров, членом которой является кадастровый инженер А СРО "Кадастровые инженеры"					
Контактный телефон раб.: 8-904-626-44-77					
Почтовый адрес и адрес электронной почты (при наличии), по которым осуществляется связь с кадастровым инженером 692525, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д.84, пом.120, uskgeo@yandex.ru					
Полное или (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица, адрес юридического лица ООО ГеоСервис (692525, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Советская, д.84, пом. 120)					
Наименование, дата и номер документа, на основании которого выполняются кадастровые работы Договор № 32514497652 от 11 февраля 2025 г.					
Исходные данные					
Перечень документов, использованных при подготовке технического плана:					
№ п/п	Вид	Дата	Номер	Наименование	Иные сведения
1	2	3	4	5	6
1	Кадастровая выписка о здании, сооружении, объекте незавершенного строительства, выдан: филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю	14 марта 2025 г.	КУВИ-001/2025-67399669	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (ОКС)	—



1	2	3	4	5	6					
2	Кадастровая выписка о земельном участке, выдан: Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Приморскому краю	14 марта 2025 г.	КУВИ-001/2025-67402296	Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости (земельный участок)	—					
3	Проектная документация здания, выдан: АО "УПТС"	20 июня 2025 г.	4-25Д-ПЗ	Проектная документация	Приложенный файл: \проект Котельная 25.pdf					
4	Иной документ, выдан: Публично-правовая компания "Роскадастр"	10 июня 2025 г.	170-13292/2025-В	Выписка координат из каталога геодезических пунктов в МСК-25	—					
Сведения о пунктах геодезической сети и средствах измерений										
1. Сведения о пунктах геодезической сети:										
№ п/п	Вид геодезической сети	Название пункта геодезической сети и тип знака	Система координат пункта геодезической сети	Координаты пункта, м		Дата обследования 19 февраля 2025 г. Сведения о состоянии				
				X	Y	наружного знака пункта	центра пункта	марки центра пункта		
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	Государственная геодезическая сеть. 2	Усть-Супутинка, пир.	МСК 25, зона 1	431 949,19	1 401 011,80	Утрачен	Сохранился	Сохранился		
2	Государственная геодезическая сеть. 3	Панчен, пир.		432 500,31	1 394 776,84	Утрачен	Сохранился	Сохранился		
3	Государственная геодезическая сеть. 3	Лимичевский, пир.		440 480,34	1 401 058,37	Утрачен	Сохранился	Сохранился		
2. Сведения об использованных средствах измерений:										
№ п/п	Наименование и обозначение типа средства измерений - прибора (инструмента, аппаратуры)		Заводской или серийный номер средства измерений	Реквизиты свидетельства о поверке прибора (инструмента, аппаратуры) (при наличии) и (или) срок действия поверки						
1	2		3	4						
1	Дальномер лазерный Leica DISTO D2		1283430684	С-ГСХ/07-08-2024/361243626, действительно до 06.08.2025						
2	Тахеометр электронный CX-105		TN1462	С-ГСХ/23-12-2024/397854773, действительно до 22.12.2025						
3	Аппаратура геодезическая спутниковая PrinCe i50		3316329	С-ГСХ/23-12-2024/397854774, действительно до 22.12.2025						
4	Аппаратура геодезическая спутниковая PrinCe i50		3291720	С-ГСХ/23-12-2024/397854775, действительно до 22.12.2025						
Описание местоположения объекта недвижимости										
1. Описание местоположения здания, сооружения, объекта незавершенного строительства в границах земельного участка										
1.1. Сведения о характерных точках контура объекта недвижимости										
Система координат			МСК 25, зона 1			Зона № 1				
Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		R, м	Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (Mt), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (Mt), м	Глубина, высота расположения точки, м	
				X	Y				H1	H2
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	наземный	n1	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	432 582,57	1 401 858,25	—	Mt - вычислено с использованием программного обеспечения Credo_DAT 3.1. = 0,10	0,10	—	—
		n2		432 577,85	1 401 870,16	—			—	—
		n3		432 547,71	1 401 858,22	—			—	—
		n4		432 545,37	1 401 863,81	—			—	—
		n5		432 539,13	1 401 861,34	—			—	—
		n6		432 544,16	1 401 849,34	—			—	—



— | + 80%

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	наземный	н7	Метод спутниковых геодезических измерений (определений)	432 553,81	1 401 853,16	—	М _{it} - вычислено с использованием программного обеспечения Credo_DAT 3.1. = 0,10	0,10	—	—
		н8		432 554,34	1 401 851,82	—			—	—
		н9		432 561,93	1 401 854,83	—			—	—
		н10		432 562,74	1 401 853,27	—			—	—
		н11		432 563,94	1 401 853,75	—			—	—
		н12		432 563,36	1 401 855,40	—			—	—
		н13		432 566,82	1 401 856,77	—			—	—
		н14		432 567,65	1 401 854,68	—			—	—
		н15		432 567,39	1 401 854,58	—			—	—
		н16		432 568,18	1 401 852,80	—			—	—
		н17		432 570,08	1 401 853,47	—			—	—
		н18		432 569,34	1 401 855,35	—			—	—
		н19		432 568,96	1 401 855,20	—			—	—
		н20		432 568,04	1 401 857,51	—			—	—
		н21		432 569,46	1 401 858,07	—			—	—
		н22		432 571,17	1 401 853,74	—			—	—
		н1		432 582,57	1 401 858,25	—			—	—

1.2. Сведения о предельных глубине и высоте строительных конструкций объекта недвижимости

Предельная глубина строительных конструкций объекта недвижимости, м

—

Предельная высота строительных конструкций объекта недвижимости, м

—

1.3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства

Система координат

—

Зона №

—

Номер контура	Тип контура	Номера характерных точек контура	Метод определения координат	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _{it}), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _{it}), м	Глубина, высота, м		Кадаст- ровый номер
				X	Y			H□	H□	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

2. Описание местоположения машино-места

Обозначение машино-места (номер)

—

2.1. Сведения о расстояниях

2.1.1. Сведения о расстояниях от специальных меток до характерных точек границ машино-места

№ п/п специальной метки	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
—	—	—

2.1.2. Сведения о расстояниях между характерными точками границ машино-места

№ п/п характерной точки границы машино-места	№ п/п характерной точки границы машино-места	Расстояние, м
1	2	3
—	—	—

2.2. Сведения о координатах специальных меток (при наличии)

№ п/п специальной метки	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат специальных меток (M _{it}), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат (M _{it}), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—

2.3. Сведения о характерных точках границ помещения, в котором расположено машино-место

Номера характерных точек границ помещения	Координаты, м		Формулы, примененные для расчета средней квадратической погрешности определения координат характерных точек контура (M _{it}), м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура (M _{it}), м
	X	Y		
1	2	3	4	5
—	—	—	—	—



— + 80% ▼

Характеристики объекта недвижимости		
№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1	Вид объекта недвижимости	Здание
2	Кадастровый номер объекта недвижимости	25:34:000000:1508
3	Ранее присвоенный государственный учетный номер объекта недвижимости (кадастровый, инвентарный или условный номер)	—
4	Кадастровые номера исходного(ых) объекта (ов) недвижимости (из которого (которых) образован объект недвижимости)	—
5	Номер кадастрового квартала (кадастровых кварталов), в котором (которых) находится объект недвижимости	—
5.1	Номера кадастровых округов	—
6	Кадастровые номера ных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости	—
6.1	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в границах которого (которых) расположены здание, сооружение или объект незавершенного строительства	—
6.2	Кадастровый номер здания или сооружения, в котором расположено помещение или машино-место	—
6.3	Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната	—
6.4	Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении	—
7	Кадастровый номер единого недвижимого комплекса или предприятия как имущественного комплекса, если объект недвижимости входит в состав таких объектов и (или) право на него (в том числе право аренды) входит в состав предприятия как имущественного комплекса	—
8	Адрес объекта недвижимости	—
	Местоположение объекта недвижимости	—
	Дополнение местоположения объекта недвижимости	—
9	Наименование водного объекта, на котором (в акватории или части акватории которого) расположено гидротехническое сооружение	—
10	Назначение здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	—
	Проектируемое назначение объекта незавершенного строительства	—
11	Вид (виды) разрешенного использования здания, сооружения, помещения	—
12	Наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса	—
13	Количество этажей объекта недвижимости в том числе подземных	—
14	Материал наружных стен здания	—
15	Год ввода объекта недвижимости в эксплуатацию по завершении его строительства	—
16	Год завершения строительства объекта недвижимости	—
17	Век (период) постройки объекта недвижимости	—
18	Площадь объекта недвижимости (P), м², и средняя квадратическая погрешность ее определения, м²	335,4 ± 0,0



1	2	3		
		Тип	Значение	Единицы измерения
19	Основная(ые) характеристика(и) сооружения и ее (их) значение(я)	—	—	—
20	Степень готовности объекта незавершенного строительства, %	—	—	—
21	Основная характеристика объекта незавершенного строительства и ее проектируемое значение	—	—	—
22	Номер, тип этажа, на котором (которых) расположено помещение	—	—	—
23	Номер, тип этажа, на котором расположено машино-место	—	—	—
24	Обозначение (номер) помещения, машино-места на поэтажном плане	—	—	—
25	Вид жилого помещения (квартира, комната (в квартире), если жилое помещение расположено в многоквартирном доме	—	—	—
26	Сведения о том, что помещение предназначено для обслуживания всех остальных помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении или помещении относится к общему имуществу в многоквартирном доме	—	—	—
27	Сведения об отнесении помещения к специализированному жилищному фонду или к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	—	—	—
28	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав единого недвижимого комплекса (включаемых и (или) исключаемых из его состава)	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Кадастровый номер
		—	—	—
29	Сведения об объектах недвижимости, входящих в состав сооружения, представляющего собой сложную вещь	№ п/п	Вид объекта недвижимости	Тип и значение основной характеристики
		—	—	—
30	Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	—	—	—
30.1	Регистрационный номер, вид и наименование объекта недвижимости в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо регистрационный номер учетной карты объекта, представляющего собой историко-культурную ценность, вид и наименование выявленного объекта культурного наследия	—	—	—
30.2	Реквизиты решений Правительства Российской Федерации, органов охраны объектов культурного наследия о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации либо об отнесении объекта недвижимости к выявленным объектам культурного наследия, подлежащим государственной охране	—	—	—
30.3	Реквизиты документа, на основании которого установлены требования к сохранению, содержанию и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, требования к обеспечению доступа к таким объектам либо выявленному объекту культурного наследия	—	—	—
Заключенние кадастрового инженера				
Настоящий технический план здания подготовлен в связи с уточнением местоположения здания и внутренней перепланировки				



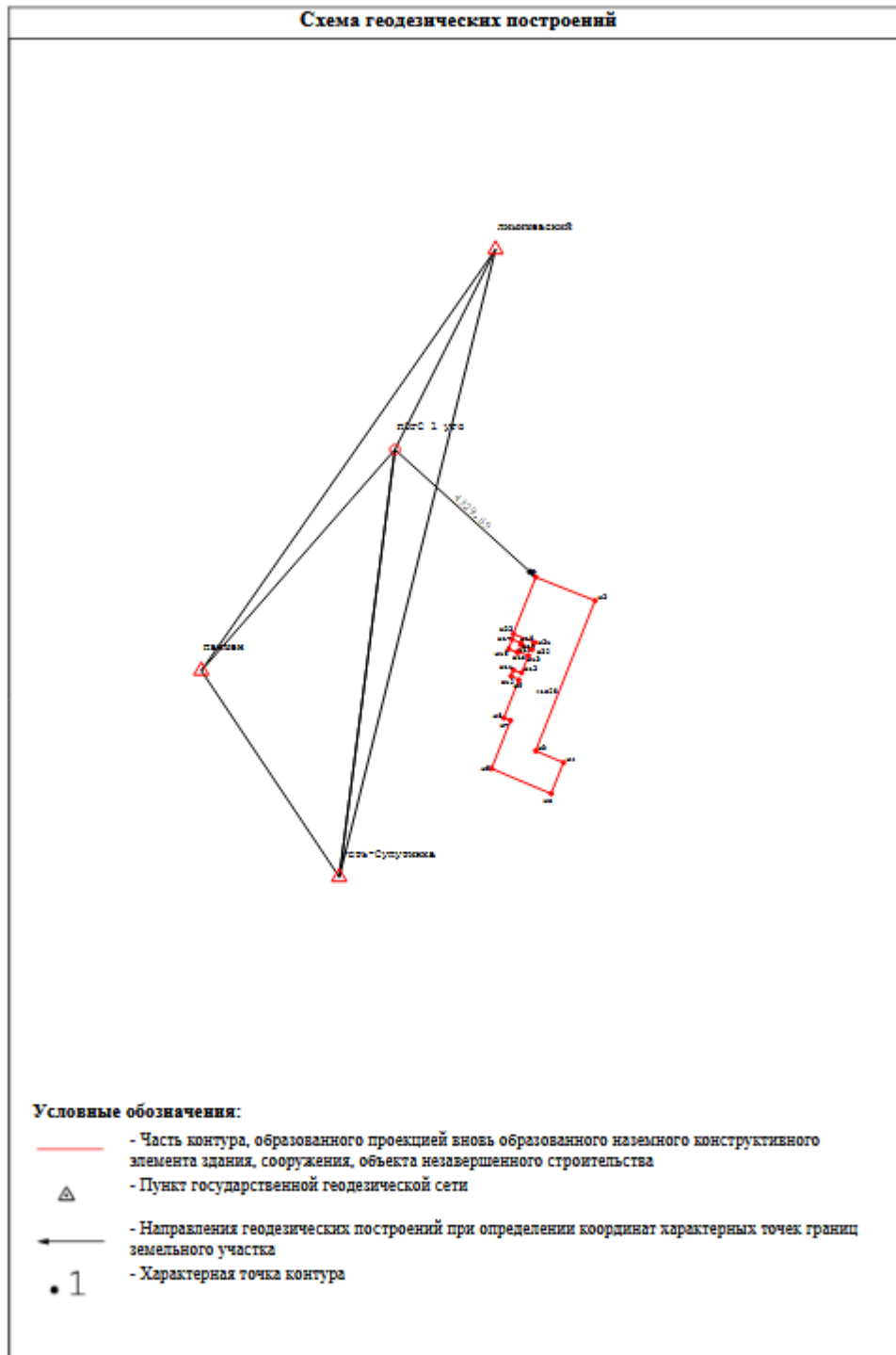
здания с кадастровым номером 25:34:000000:1508

Здание находится на территории земельного участка с кадастровым номером 25:34:017601:570, местоположение которого установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание котельная. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19-в

В ходе кадастровых работ были определены характерные точки здания. В характеристиках были заполнены только те графы, которые изменили свои сведения или отсутствовали.

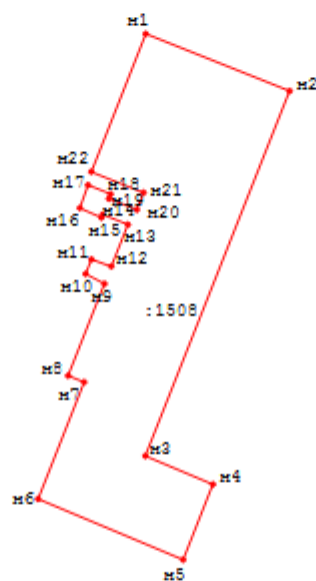
Площадь этажа нежилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен, в соответствии с Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23 октября 2020 г. № ПИ/0393. Общая площадь нежилого здания составляет 335.4 кв.м.

В сведениях ЕГРН за общую площадь здания принята сумма площадей всех помещений, входящих в состав здания, то есть в строке "общая площадь здания" указано значение полезной площади, а именно 319.9 кв.м. Предлагается за окончательное значение принять общую площадь здания, вычисленную по нынешним требованиям подсчета площадей равную 335.4 кв.м. При подготовке технического плана в отношении учтенных до 01.01.2013 здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, согласно части 9.1 статьи 24 Закона N 218-ФЗ в случае, если подготовка технического плана осуществляется исключительно для целей внесения в ЕГРН сведений о местоположении таких объектов на земельном участке, для подготовки указанного технического плана не требуется использование проектной документации, разрешения на ввод в эксплуатацию таких объектов или разрешения на строительство и включение их копий, а также включение планов всех этажей здания, сооружения либо планов здания, сооружения в состав технического плана.





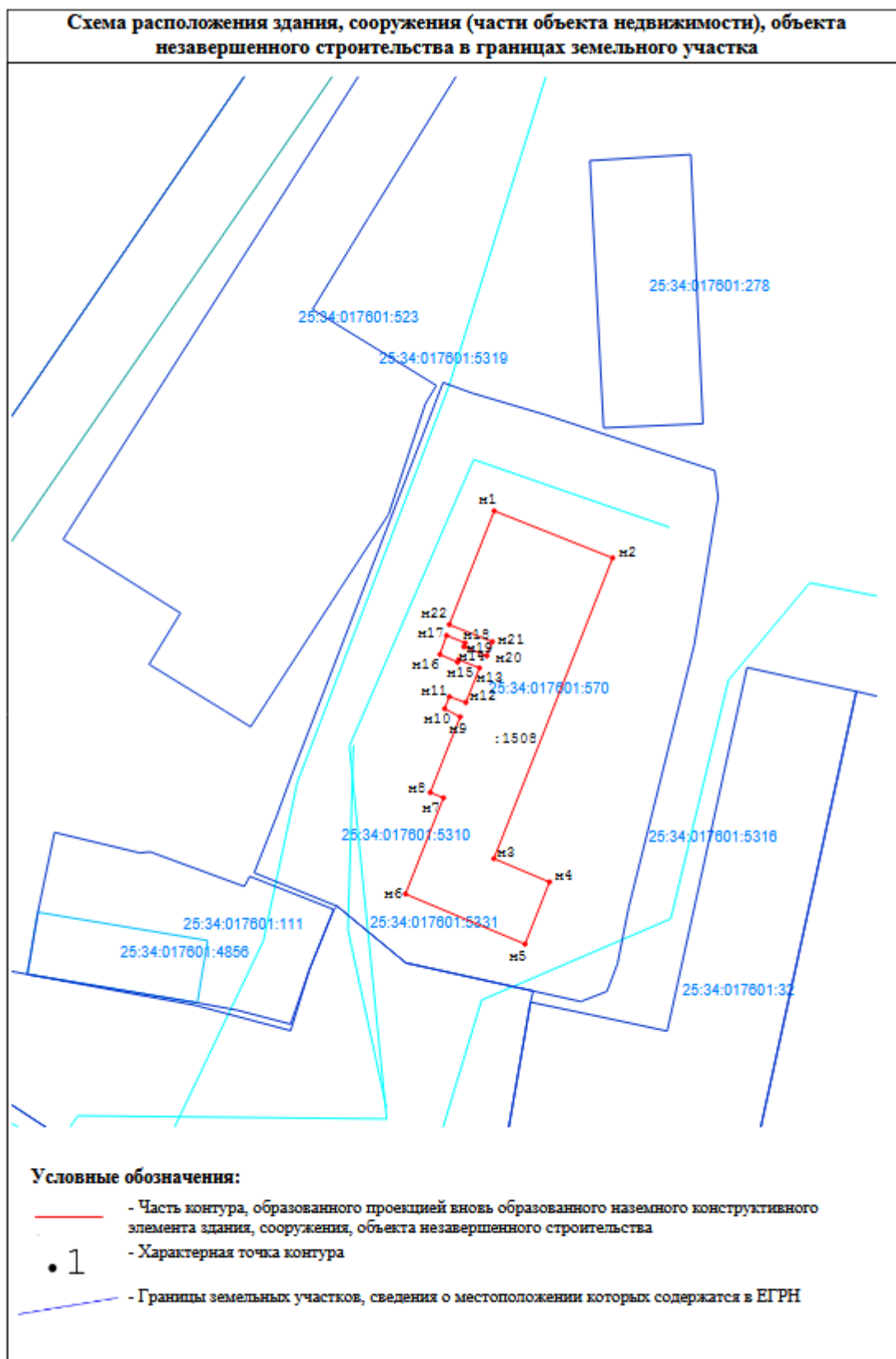
Чертеж контура здания, сооружения (части объекта недвижимости), объекта незавершенного строительства



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

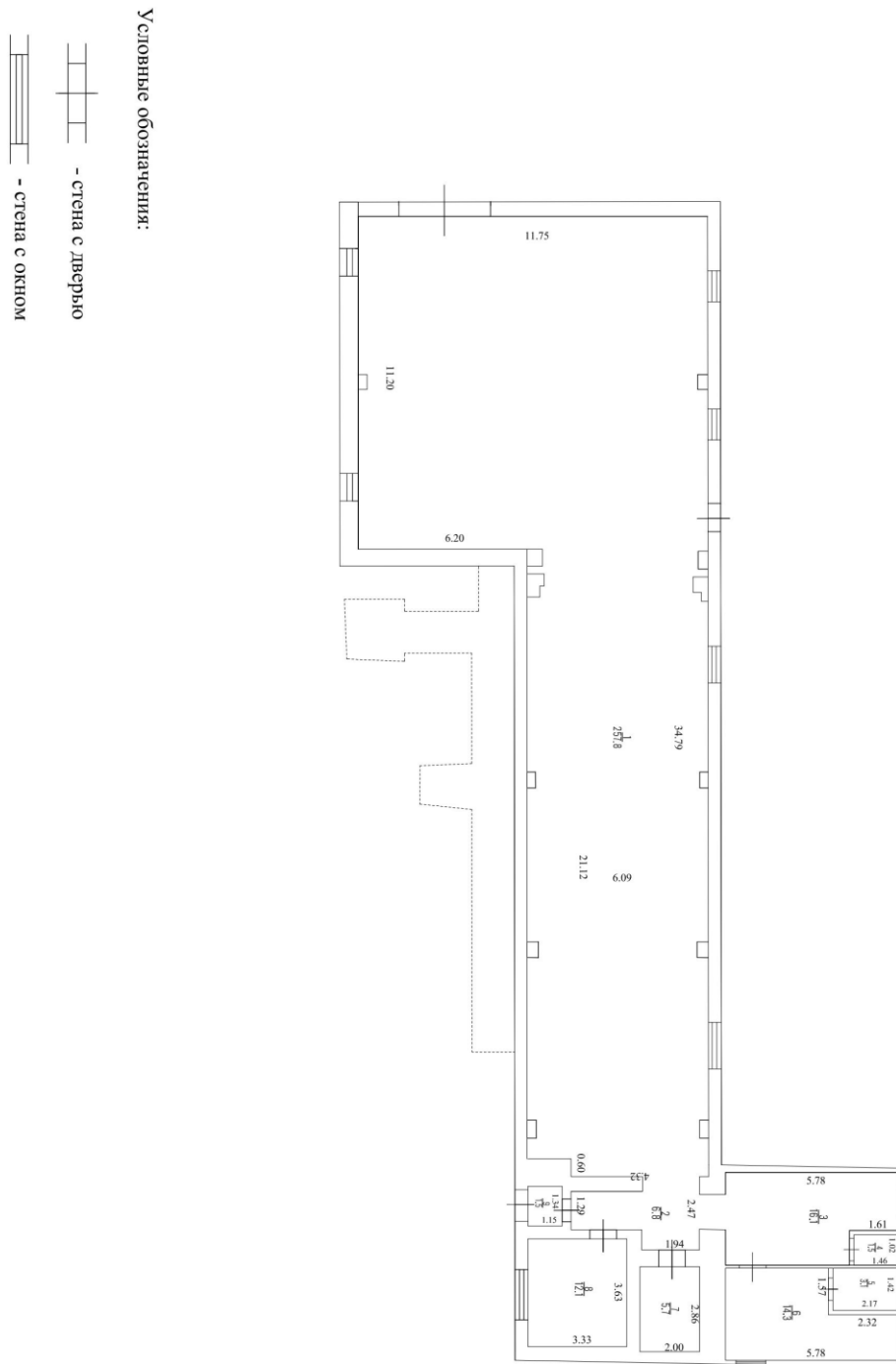
- - Часть контура, образованного проекцией вновь образованного наземного конструктивного элемента здания, сооружения, объекта незавершенного строительства
- 1 - Характерная точка контура





План этажа (Части этажа) здания, план здания (Части здания)

1-й этаж





АО УПТС

**АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«УССУРИЙСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ»**

692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Фрунзе, 26
тел. (4234) 32-23-75, факс. (4234) 32-23-75 e-mail: ussurteplo@mail.ru

Свидетельство № СРО-П-128-126-04 от 15 июля 2016г.

Заказчик: АО «УПТС»

**«Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу г.
Уссурийск, ул. Промышленная, 19в»**


ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1. Пояснительная записка

4-25Д-ПЗ

г. Уссурийск
2025 г.




АО УПТС
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«УССУРИЙСКОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ТЕПЛОВЫХ СЕТЕЙ»
692519, Приморский край, г. Уссурийск, ул. Фрунзе, 26
тел. (4234) 32-23-75, факс. (4234) 32-23-75 e-mail: ussurteplo@mail.ru

Свидетельство № СРО-П-128-126-04 от 15 июля 2016г.

Заказчик: АО «УПТС»


**«Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу г.
Уссурийск, ул. Промышленная, 19в»**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Раздел 1. Пояснительная записка

4-25Д-ПЗ

Главный инженер проекта



Карпов В.В.

г. Уссурийск
2025 г.



Пояснительная записка. Содержание.									
«Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в»									
I		Текстовые документы (4-25Д-ПЗ)					3 листа		
1.А.		Основание для разработки проекта.					3		
1.Б.		Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.					3		
1.В.		Сведения об объекте капитального строительства с указанием наименования, назначения и месторасположения. Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, подлежащего перепланировке, его пространственной, планировочной и функциональной организации).					3		
1.Г.		Технико-экономическая характеристика проектируемого объекта капитального строительства					4		
1.Д.		Описание принципиальных проектных решений, обеспечивающих надежность объекта капитального строительства, последовательность его строительства, реконструкции и планируемые сроки ввода их в эксплуатацию					4		
1.Е.		Перечень технических регламентов и документов по стандартизации, используемых полностью или частично на добровольной основе для соблюдения требования технических регламентов.					4		
II		Графические документы (4-25Д)					2 листа		
1		Схема демонтажа стен, оконных и дверных блоков					Д-1		
2		Схема монтажа стен, оконных и дверных блоков					Д-2		
4-25Д-ПЗ									
Изм. К.уч Лист Недок. Подп. Дата									
Разработал Дембицкая									
ГИП Карпов В. В.									
Пояснительная записка									
Стадия Лист Листов									
1 5									
АО «УПТС»									

Согласовано									
Взам. инв. №									
Подп. и дата									
Инв. № подл.									



Имя, № Подп.	Подпись и дата	Взам.инв. №	1.А. Основание для разработки проекта.					
			Проект перепланировки котельной выполнен в соответствии с заданием на проектирование.					
			1.Б. Исходные данные и условия для подготовки проектной документации на объект капитального строительства.					
Исходными данными для разработки проектной документации являются следующие документы:								
1. Техническое задание на выполнение проектно-сметных работ от 20.04.25.								
1.В. Сведения об объекте капитального строительства с указанием наименования, назначения и месторасположения. Описание и обоснование внешнего и внутреннего вида объекта капитального строительства, подлежащего перепланировке, его пространственной, планировочной и функциональной организации).								
Проектом предусматривается перепланировка котельной №25, расположенной по адресу г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в.								
Котельная состоит из: основного строения размерами 12,77х12,30 м высотой 5,9 м, основного строения 26,81х6,8 м высотой 4,6 м, пристройки 6,25х6,72 м высотой 2,78 м. Наружные и внутренние стены здания выполнены из кирпича. Фасады имеют простую архитектуру. Перепланировка здания предполагает создание удобного в эксплуатации внутреннего пространства, отвечающего новым требованиям к зданию.								
Перепланировка предполагает реконструкцию (снос и возведение новых) перегородок, частей несущих стен. Материал – кирпич. Также подлежат замене некоторые существующие оконные и дверные конструкции, установка оконных и дверных конструкций в новых местах. В процессе реконструкции помещений здания котельной предусмотрены: стесывание и наращивание стен.								
Объем демонтажа перегородок, оконных и дверных блоков:								
- Sст = 94,84 м², Vст = 19,64 м³								
- Sокон = 2,03 м² (2шт)								
- Sдвер. = 5,67 м² (3шт.)								
Объем стесания стен: Vстес = 1,77 м³								
Объем монтажа перегородок, оконных и дверных блоков:								
- Sст = 87,02 м², Vст = 13,42 м³								
- Sокон = 10,34 м² (6шт.)								
- Sдвер. = 5,67 м² (3шт.)								
Объем наращивания стен: Vнар = 12,5 м³								
В состав здания входят все необходимые помещения, обеспечивающие нормальные условия работы. Структура, состав, функциональное назначение и площади помещений определены с учетом требований действующих нормативных документов.								
						4-25Д –ПЗ		Лист
								3
Изм.	Коп.	Лист	Ндок	Подп.	Дата			



**1.Г. Технико-экономическая характеристика проектируемого
объекта капитального строительства.**

Идентификационные сведения об объекте капитального строительства:

1. Назначение – объект капитального строительства, на котором осуществляется выработка теплоносителя с последующей транспортировкой теплоносителя к потребителям тепловой энергии.
2. Принадлежность к объектам транспортной инфраструктуры и к другим объектам, функционально-технологические особенности которых влияют на их безопасность – не принадлежит.
3. Возможность опасных природных процессов и явлений и техногенных воздействий на территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция и эксплуатация здания или сооружения – отсутствует.
4. Принадлежность к опасным производственным объектам – не принадлежит.
5. Пожарная и взрывопожарная опасность – объект не относится к категории взрывопожароопасных.
6. Наличие помещений с постоянным пребыванием людей – отсутствуют.
7. Уровень ответственности сооружения – нормальный.

1.Д. Описание принципиальных проектных решений, обеспечивающих надежность объекта капитального строительства, последовательность его строительства, реконструкции и планируемые сроки ввода их в эксплуатацию.

Проектом предусматривается перепланировка (реконструкция) объекта капитального строительства: «Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в».

В процессе реконструкции снаружи и внутри помещения предусмотрены стесывание и демонтаж стен и перегородок, демонтаж оконных и дверных конструкций, наращивание стен и перегородок, монтаж новых стен и перегородок, монтаж новых оконных и дверных конструкций.

1.Е. Перечень технических регламентов и документов по стандартизации, используемых полностью или частично на добровольной основе для соблюдения требования технических регламентов.

При разработке данного проекта применялись следующие нормативные документы:
- Градостроительный кодекс Российской Федерации

Изм. №	Подп.	Подпись и дата	Взам. инв. №
--------	-------	----------------	--------------

Изм.	Кол.	Лист	Идок	Подп.	Дата	4-25Д –ПЗ	Лист
							4



- СП 12.13130.2009 «Определение категорий помещений, зданий и наружных установок по взрывопожарной и пожарной безопасности»;

- Федеральный закон Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2012 № 390 «О противопожарном режиме».

Имя, № Подп.						4-25Д –ПЗ	Лист
							5
Взятки №	Подпись и дата						



Схема демонтажа стен, оконных и дверных блоков

Условные обозначения:
[Symbol] Степсывание стен
[Symbol] Демонтаж стен, оконных и дверных блоков

Прим: Реконструкция объектов капитального строительства путем перестройки перегородок, замены частей несущих стен оконными, дверными конструкциями или последующим восстановлением.

Объем демонтажа:
 $S_{ст} = S_{ст-1} - S_{ст-2} - S_{ст-3} - S_{ст-4} - S_{ст-5} - S_{ст-6} - S_{ст-7} - S_{ст-8} - S_{ст-9} = 101,5 - 0,99 - 5,67 = 94,84 \text{ м}^2$
 $V_{ст} = V_{ст-1} - V_{ст-2} - V_{ст-3} - V_{ст-4} - V_{ст-5} - V_{ст-6} - V_{ст-7} - V_{ст-8} - V_{ст-9} = 21,20 - 0,99 \times 0,23 - 1,04 \times 0,23 - 3,78 \times 0,18 - 1,89 \times 0,22 = 19,64 \text{ м}^3$
 $S_{ок-дл} = 0,99 + 1,04 = 2,03 \text{ м}^2$
 $S_{дл-дл} = 3 \times 1,89 = 5,67 \text{ м}^2$

Объем стесания стен:
 $V_{стес} = 6 \times 5,9 \times 0,05 = 1,77 \text{ м}^3$

Обозн.	Габариты ДхВ, мм	Толщина стены, мм	Кол-во, шт	S, м²	V, м³
Демонтаж стен					
С-1	6250x2780	190	2	34,75	6,6
С-2	6720x2780	230		18,68	4,3
С-3	940x2480	240		2,33	0,56
С-4	3290x2480	240		8,16	1,96
С-5	5780x2480	100		14,33	1,43
С-6	2320x2480	220		5,75	1,27
С-7	1440x2480	180		3,57	0,64
С-8	1610x2480	180		3,99	0,72
С-9	1110x2480	180		2,75	0,50
Демонтаж стен под оконные блоки					
П-1	1040x1500	450		1,56	0,70
П-2	1240x1500	450		1,86	0,84
П-3	1570x1500	450		2,35	1,06
П-4	930x1500	450		1,39	0,63

Обозн.	Длина, мм	Высота, мм	Кол-во, шт	S, м²
Демонтаж оконных блоков				
ОК-1	710	1500		0,99
ОК-2	710	1500		0,99
Демонтаж дверных блоков				
Д-1-Д-3	900	2100	3	5,67

4-25Д

Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу:
г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в

Изм.	Кол-во	Лист	Ндк	Подпись	Дата
Разреш.	Демонтаж				
ГИП	Карлов В.В.				

Схема	Лист	Листов
	1	2

Демонтаж стен, оконных и дверных блоков

АО "УПТС"

Схема монтажа стен, оконных и дверных блоков

Условные обозначения:
[Symbol] Монтаж стен и объектов
[Symbol] Монтаж оконного блока
[Symbol] Наращивание стен
[Symbol] Монтаж дверного блока

Прим: Реконструкция объектов капитального строительства путем перестройки перегородок, замены частей несущих стен оконными, дверными конструкциями или последующим восстановлением.

Объем монтажа:
 $S_{ст} = S_{ст-1} - S_{ст-2} - S_{ст-3} - S_{ст-4} - S_{ст-5} - S_{ст-6} - S_{ст-7} - S_{ст-8} - S_{ст-9} = 95,33 - 2,64 - 5,67 = 87,02 \text{ м}^2$
 $V_{ст} = V_{ст-1} - V_{ст-2} - V_{ст-3} - V_{ст-4} - V_{ст-5} - V_{ст-6} - V_{ст-7} - V_{ст-8} - V_{ст-9} = 14,80 - 1,605 \times 0,15 - 1,04 \times 0,15 - 1,89 \times 0,16 - 3,78 \times 0,18 = 13,42 \text{ м}^3$
 $S_{ок-дл} = 1,56 + 1,86 + 2,355 + 1,395 + 1,605 + 1,56 = 10,34 \text{ м}^2$
 $S_{дл-дл} = 3 \times 1,89 = 5,67 \text{ м}^2$

Объем наращивания стен:

Обозн.	Габариты ДхВ, мм	Толщина стены, мм	Кол-во, шт	S, м²	V, м³
Монтаж стен					
С-1	6070x2780	150	2	33,75	5,06
С-2	6700x2780	150		18,63	2,79
С-3	960x2480	140		2,38	0,33
С-4	4090x2480	140		10,14	1,42
С-5	5780x2480	160		14,33	2,29
С-6	2320x2480	180		5,75	1,04
С-7	1440x2480	180		3,57	0,64
С-8	1610x2480	180		3,99	0,72
С-9	1120x2480	180		2,78	0,5

Обозн.	Длина, мм	Высота, мм	Кол-во, шт	S, м²
Монтаж оконных блоков				
ОК-1	1040	1500		1,56
ОК-2	1240	1500		1,86
ОК-3	1570	1500		2,355
ОК-4	930	1500		1,395
ОК-5	1070	1500		1,605
ОК-6	1040	1500		1,56
Монтаж дверных блоков				
Д-1-Д-3	900	2100	3	5,67

4-25Д

Перепланировка котельной №25, расположенной по адресу:
г. Уссурийск, ул. Промышленная, 19в

Изм.	Кол-во	Лист	Ндк	Подпись	Дата
Разреш.	Демонтаж				
ГИП	Карлов В.В.				

Схема	Лист	Листов
	2	2

Монтаж стен, оконных и дверных блоков

АО "УПТС"



Справка от 10.09.2025 года о балансовой стоимости основных средств

АО "УПТС"

По состоянию на 10.09.2025 года балансовая стоимость основных средств АО "УПТС" составляет четырнадцать миллионов семьсот пять тысяч пятьсот восемьдесят четыре рубля 25 копеек, в том числе:

№ п/п	Основное средство	Кадастровый номер ОС	Дата выпуска (постройки)	Дата ввода в эксплуатацию	Инвентарный номер	Балансовая стоимость	Износ	Остаточная стоимость
1	Здание - котельная № 25	25:34:000000:1508	01.06.1984 0:00:00	31.10.2019 0:00:00	000802584	424 873,82	91 230,40	333 643,42
2	Здание - котельная № 41	25:34:016401:2902	01.06.1974 0:00:00	31.10.2019 0:00:00	000802592	202 735,48	43 532,25	159 203,23
3	Здание - котельная № 9	25:34:017001:3571	01.06.1981 0:00:00	31.10.2019 0:00:00	000802573	239 772,71	51 484,98	188 287,73
4	Здание - котельная №15	25:34:016402:1282	01.06.1955 0:00:00	31.10.2019 0:00:00	000802578	0,01	0,01	0,00
5	Здание - котельная №22	25:34:000000:12133	01.06.1982 0:00:00	31.10.2019 0:00:00	000802581	411 615,96	88 383,96	323 232,00
6	Здание - котельная №3, (лит.А, А1)	25:34:016002:1821	01.06.1970 0:00:00	31.10.2019 0:00:00	000802565	0,01	0,01	0,00
7	Земельный участок	25:34:017602:4462	26.10.2023 0:00:00	26.10.2023 12:00:13	000805573	1 456 896,00		1 456 896,00
8	Земельный участок. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание-котельная № 22. Почтовый адрес	25:34:017001:1876		31.10.2019 9:00:01	000804510	2 118 457,44		2 118 457,44
9	Земельный участок. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Агеева, 28 в	25:34:017501:5472		31.10.2019 9:00:08	000804517	3 844 477,56		3 844 477,56
10	Земельный участок. Приморский край, г. Уссурийск, ул. Полунова, 32а	25:34:016401:5722		31.10.2019 9:00:11	000804520	563 006,70		563 006,70
11	Земельный участок. Установлено относительно ориентира здание котельная № 9, расположенного в границах участка, адрес ориентира: Приморский край, г. Уссу	25:34:017001:145		31.10.2019 0:00:08	000804497	1 100 688,43		1 100 688,43
12	Земельный участок. Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир здание котельная. Почтовый адрес ориентира: Приморск	25:34:017601:570		31.10.2019 9:00:04	000804513	2 080 743,20		2 080 743,20
13	Земельный участок. Установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Приморский край, г. Уссурийск, ул.	25:34:016402:4		31.10.2019 0:00:14	000804503	974 374,57		974 374,57
14	Нежилое здание	25:34:000000:1867	01.12.1987 0:00:00	31.10.2019 0:00:00	000802589	1 287 942,36	276 551,89	1 011 390,47
Итого						14 705 584,25	551 183,50	14 154 400,75



Попов О.А.

Ячменцева М.Н.



Приложение №3

Сертификация оценки

**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Лихачева Елена Владимировна
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 253601921626
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
09 июля 2007 года, регистрационный № 000169

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

0000071 *



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040064-1 « 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Лихачевой Елене Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор  А.С. Буйикин

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

АО «РИМСКО» Москва, 2011 г. - 40 79 00 000



ИНГОССТРАХ



ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 000169 от «02» декабря 2024 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Состраховщики и Страхователь заключили Договор страхования №433-154476/24 / 0325R/776/0000003/24 – 000169 от «02» декабря 2024 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования)

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Лихачева Елена Владимировна
Паспортные данные: Сер. 0523 №102225 выдан УМВД России по Приморскому краю (код подразделения - 250-003) 17.04.2023
Адрес регистрации: 690109, Приморский край, г. Владивосток, ул. Ватутина, д. 4а, кв./оф. 299
- 2. СОСТРАХОВЩИКИ:** 2.1. СПАО «Ингосстрах» (далее – Состраховщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 115035, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ИБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77
2.2. АО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15, Лицензия ИБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
- 3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Состраховщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Состраховщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Ассоциация «Русское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц
- 5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 5.1. С «01» января 2025 года по «30» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Состраховщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 8. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ):** 8.1. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000 (Триста тысяч) рублей.
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
- 9. ФРАНШИЗА:** 9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:** 10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Ассоциация «Русское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 105066, г. Москва, 1-й Бауманный пер., д. 2а, ИНН 9701159733). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежащим исполнителем своей обязанности по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Лихачева Елена Владимировна

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Состраховщиков:



ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-502-093007/25 от «02» июня 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования № 433-502-093007/25 от «02» июня 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Римско Эксперт-Консалтинг"		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 690001, г. Владивосток, ул. Экипажная, д. 1, оф. 402	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «15» июня 2025 г. по «14» июня 2026 г.	СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: «15» июня 2022 г.	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальным образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 20 000 000.00 рублей По одному страховому случаю	ФРАНШИЗА: 0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту		100 000.00 рублей	0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		20 100 000.00 рублей	

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователем в течение Периода страхования.
- Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Тютюнская, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Приморском крае 690003, г. Владивосток, ул. Верхнепортовая, д. 40А Тел: 84232413499, эл. адрес: vladivostok.online@ingos.ru	От Страховщика: Скорупский С.А. Руководитель направления отдела корпоративного страхования, кроме специальных рисков, филиала СПАО «Ингосстрах» в Приморском крае Доверенность №2536423-502/25 от 31.01.2025 г.
--	---



ИНГОССТРАХ
Просто быть уверенным

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-502-093007/25 от 02 июня 2025 г.

02.06.2025 г.

г. Владивосток

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. ООО "Римско Эксперт-Консалтинг" Юридический адрес: 690001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Экипажная, д. 1, оф. 402 ИНН: 2536164893 E-mail: ocsenka@rimsko.ru Тел.: +7 (423) 230-05-68
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Петинская, д. 12, стр. 2 ИНН: 7705042179 Филиал СПАО "Ингосстрах" в Приморском крае 690003, г. Владивосток, ул. Верхнепартовая, д. 40А E-mail: vladivostok.online@ingos.ru Тел.: +7 (423) 241-34-99 Лицензия Центрального банка Российской Федерации С/Л № 0928 от 23.09.2015 г.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ), РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	3.1. С «15» июня 2025 года по «14» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «15» июня 2022 г.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 20 000 000,00 (двадцать миллионов рублей) . 4.2. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п. 8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . 4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере 17 000,00 (семнадцать тысяч рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» июня 2025 г. 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п. 5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия вложенных Правил ему разъяснены и понятны.
7. ТРЕТЬИ ЛИЦА:	7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страхователем расходы на защиту, которые Страхователь

Страхователь:

Страховщик:

1



ИНГОССТРАХ

Просто быть уверенным

понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на основании Договора и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Наименований (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или иски, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщика), заключавшихся со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на ведение дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

9.5. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление и отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем по исполнению письменных указаний Страховщика для его возмещения, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме.

12. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. Все изменения и условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

12.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

12.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

13. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "Римско-Эксперт-Консалтинг"

От Страхователя:
Кирилл А.У. Генеральный директор, Устав



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Свируцкий С.А.,
Руководитель направления отдела корпоративного страхования,
кроме специальных рисков филиала СПАО «Ингосстрах» в
Приморском крае
Доверенность №2536423-502/25 от 31.04.2028 г.

