



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

16.10.2025 № 1-3/5048

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ № 156/2025-1

Объект оценки:	Нежилые помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. -6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2
Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата определения стоимости (дата оценки):	25 сентября 2025 года
Дата составления отчёта:	03 октября 2025 года
Заказчик объекта оценки:	Муниципальное казенное учреждение «Агентство по продаже муниципальных земель и недвижимости» (МКУ «АПМЗН»)

г. Владивосток,
2025 год



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Исх. №05/10-25 от 03 октября 2025 года

Директору
МКУ «АПМЗН»
Н.В. Курковой

Уважаемая Наталья Викторовна!

На основании Муниципального контракта № 966/290-42/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 01 сентября 2025 года, оценщиком Беловой Еленой Вадимовной, осуществляющим оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, оказаны услуги по определению рыночной стоимости объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111, в составе: *нежилые помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. -6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2.*

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

Полученные результаты и имеющаяся информация позволяют сделать вывод о том, что **рыночная стоимость** объекта капитального строительства, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, рассчитанная с учётом зарегистрированного ограничения (обременения) права в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Кинопрокат", ИНН: 2540088388 по Договору аренды от 14.09.1999 года № 18/99, сроком действия с 17.09.2002г. по 14.09.2049г., по состоянию на 25 сентября 2025 года, составляет, округлённо:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., с учётом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учёта НДС – 20%
Нежилые помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. -6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111	566 964 000 <i>(Пятьсот шестьдесят шесть миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей.</i>	472 470 000 <i>(Четыреста семьдесят два миллиона четыреста семьдесят тысяч) рублей.</i>

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

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки, представляет собой точку зрения оценщика лично и является независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных,



экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на рыночную стоимость объекта оценки. Итоговая величина отражается в национальной валюте Российской Федерации.

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

Белова Елена Вадимовна

Оценщик

Стаж работы в области оценки – 23 года

Действительный член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков», номер в реестре 001787



СОДЕРЖАНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА. ОБЩИЕ И ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	15
1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЁМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	16
1.4.1. Последовательность определения стоимости объекта	16
1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	16
1.5.1. Сведения о заказчике оценки	16
1.5.2. Сведения об оценщике.....	17
1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	18
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	22
ГЛАВА 2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВКЛЮЧАЯ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	24
2.1. ПРИМОРСКИЙ КРАЙ.....	24
2.2. г. Владивосток	25
2.3. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩЕЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	28
2.3.1. Оцениваемые права.....	28
2.3.2. Описание локального местоположения	30
2.3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	32
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	53
ГЛАВА 4. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	87
4.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	87
I. Подходы к оценке	87
II. Сравнительный подход.....	87
III. Доходный подход.....	89
IV. Затратный подход.....	91
4.2. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	93
ГЛАВА 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	126
ГЛАВА 6. ИНЫЕ СВЕДЕНИЯ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ ПОЛНОГО И ДОСТАТОЧНОГО ПРЕДСТАВЛЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	128
ГЛАВА 7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	129
ГЛАВА 8. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	131



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

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:		
Объект оценки:	Нежилые помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. -6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2	
Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111	
Собственник (правообладатель) объекта оценки:	Муниципальное образование город Владивосток	
Дата оценки (дата определения стоимости):	25 сентября 2025 года	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Муниципальный контракт № 966/290-42/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 01 сентября 2025 года	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:		
Нежилые помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. -6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111	Затратный подход	Не применялся
	Сравнительный подход	566 964 383 рубля
	Доходный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, округлённо (руб.):	566 964 000 (Пятьсот шестьдесят шесть миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая стоимость может быть использована в пределах предполагаемого использования результатов оценки, отраженного в настоящем отчете.	



1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2. Задание на оценку **объекта** оценки

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:	Муниципальный контракт № 966/290-42/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 01 сентября 2025 года																						
Объект оценки, включая права на объект оценки. Идентификация объекта оценки проводится на основе присущих ему количественных и качественных характеристик с учетом описания прав на объект оценки, учитываемых при определении стоимости, и связанных с ними ограничений и обременений:	<p>Нежилые помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. -6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2</p> <p>Права на объект оценки: право собственности (с учётом зарегистрированного ограничения (обременения) права в пользу Общества с ограниченной ответственностью "Кинопрокат", ИНН: 2540088388 по Договору аренды от 14.09.1999 года № 18/99, сроком действия с 17.09.2002г. по 14.09.2049г.)</p>																						
Адрес (местоположение) объекта:	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111																						
Собственник (правообладатель) объекта оценки:	<p>Муниципальное образование город Владивосток</p> <p>Собственность № 25-25-01/023/2011-424 от 19.05.2011</p>																						
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	В рамках настоящего отчета оценивается право собственности на объект капитального строительства, с учётом ограничений (обременений) прав																						
Существующие ограничения (обременения) права:	<p>Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-166803115 зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4.1</td><td>лиц.</td></tr> <tr> <td>дата государственной регистрации:</td><td>19.05.2011 00.00.00</td></tr> <tr> <td>номер государственной регистрации:</td><td>25 1/00 125/2002 113</td></tr> <tr> <td>срок, на который установленным ограничением прав и обременением объекта недвижимости:</td><td>Срок действия с 17.09.2002 по 14.09.2049 с 17.09.2002г. по 14.09.2049г.</td></tr> <tr> <td>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:</td><td>Общество с ограниченной ответственностью "Кинопрокат", ИНН: 2540088388</td></tr> <tr> <td>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:</td><td>данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>основание государственной регистрации:</td><td>заказов аренды, № 18/99, выдан 14.09.1999</td></tr> <tr> <td>сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:</td><td>данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>сведения об удержании залогом и о договоре управления залогом, если залог договор залога для управления ипотекой:</td><td>данные отсутствуют</td></tr> <tr> <td>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной информации или электронные записи:</td><td>данные отсутствуют</td></tr> </tbody> </table>	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		4.1	лиц.	дата государственной регистрации:	19.05.2011 00.00.00	номер государственной регистрации:	25 1/00 125/2002 113	срок, на который установленным ограничением прав и обременением объекта недвижимости:	Срок действия с 17.09.2002 по 14.09.2049 с 17.09.2002г. по 14.09.2049г.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кинопрокат", ИНН: 2540088388	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	основание государственной регистрации:	заказов аренды, № 18/99, выдан 14.09.1999	сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	сведения об удержании залогом и о договоре управления залогом, если залог договор залога для управления ипотекой:	данные отсутствуют	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной информации или электронные записи:	данные отсутствуют
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:																							
4.1	лиц.																						
дата государственной регистрации:	19.05.2011 00.00.00																						
номер государственной регистрации:	25 1/00 125/2002 113																						
срок, на который установленным ограничением прав и обременением объекта недвижимости:	Срок действия с 17.09.2002 по 14.09.2049 с 17.09.2002г. по 14.09.2049г.																						
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кинопрокат", ИНН: 2540088388																						
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют																						
основание государственной регистрации:	заказов аренды, № 18/99, выдан 14.09.1999																						
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, ограничения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют																						
сведения об удержании залогом и о договоре управления залогом, если залог договор залога для управления ипотекой:	данные отсутствуют																						
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обеспечительной документарной информации или электронные записи:	данные отсутствуют																						
Цель оценки:	Приватизация государственного имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»																						
Предпосылки стоимости:	<p>1) сделка с объектом оценки предполагается;</p> <p>2) участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p>																						

	3) дата оценки – текущая; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях
Основания для установления предпосылок стоимости:	Рыночные
Задачи оценки:	Установление в отношении объекта его рыночной стоимости
Оценка выполнена в предположении, что наиболее эффективное использование объекта оценки:	Оценка выполнена в предположении, что наиболее эффективное использование объекта оценки является использование в качестве нежилого помещения многопрофильного назначения
Материалы, используемые для идентификации объекта оценки и характеризующие его количественные и качественные характеристики:	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 02 сентября 2025 года №КУВИ-001/2025-166803115; • Договор аренды № 18/99 недвижимого имущества от 14 сентября 1999 года; • Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 18 / 99 от 14 сентября 1999 г.; • Договор перенайма от 17 сентября 2002 г.; • Письмо Администрации города Владивостока Приморского края от 13 февраля 2003 года №12/2-2-475; • Дополнительное соглашение к Договору № 18/99 от 14.09.1999 г. на аренду недвижимого имущества по адресу: Океанский пр., 111, заключенного с Управлением муниципальной собственности г. Владивостока и ООО «Кинопрокат» от 29 января 2003 года; • Справка о балансовой стоимости имущества ООО «Новая Волна Синема»; • Договор пожертвования имущества от 18 сентября 2024 года.
Дата осмотра объекта оценки (дата обследования объекта оценки):	02 сентября 2025 года, 23 сентября 2025 года (повторный осмотр)
Срок проведения оценки:	С 01 сентября 2025 года по 03 октября 2025 года
Дата оценки:	25 сентября 2025 года
Дата составления отчёта:	03 октября 2025 года
Форма составления отчета об оценке:	В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и разделом 3 Приложения №1 к Контракту №966/290-42/25 от 01 сентября 2025 года, отчет составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа, подписанного усиленной квалификационной электронной

	подписью
Порядковый номер отчёта:	№ 156/2025-1
Балансовая стоимость объекта:	Данные не предоставлены
Сегмент рынка, к которому относится объект оценки:	Многопрофильная недвижимость и схожие объекты недвижимости
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Объект оценки не имеет составных частей
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 02 сентября 2025 года №КУВИ-001/2025-166803115; • Договор аренды № 18/99 недвижимого имущества от 14 сентября 1999 года; • Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 18 / 99 от 14 сентября 1999 г.; • Договор перенайма от 17 сентября 2002 г.; • Письмо Администрации города Владивостока Приморского края от 13 февраля 2003 года №12/2-2-475; • Дополнительное соглашение к Договору № 18/99 от 14.09.1999 г. на аренду недвижимого имущества по адресу: Океанский пр., 111, заключенного с Управлением муниципальной собственности г. Владивостока и ООО «Кинопрокат» от 29 января 2003 года; • Справка о балансовой стоимости имущества ООО «Новая Волна Синема»; • Договор пожертвования имущества от 18 сентября 2024 года.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	В рамках настоящего отчета оценивается право собственности, с учётом обременений и ограничений.



Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр объекта был проведён 02 сентября 2025 года в светлое время суток.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	После заключения Муниципального контракта № 966/290-42/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 01 сентября 2025 года, заказчику необходимо предоставить информацию согласно перечня документов и оговоренных (и согласованных) действий
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	Отсутствует
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	-
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 если они известны на момент составления задания на оценку	-



Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке предназначен для использования правообладателем (собственником) объекта недвижимости с целью Приватизации государственного имущества в соответствии с Федеральным законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества». Отчет не может применяться для иных целей.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость	Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость – не приводится
Дополнительные расчетные величины	-
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	-
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов - отсутствует
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	-
Формы представления итоговой стоимости	Результат оценки (с учётом НДС) выражается в рублях и представлен в виде числа с округлением до «тысяч». Результат оценки (без учёта НДС) выражается в рублях и представлен в виде числа без округления.
Специфические требования к отчету об оценке, не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200	-
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки	-



Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку	-
Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки "Процесс оценки (ФСО II)", утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. №200 если они известны на момент составления задания на оценку	-
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	Отчет об оценке предназначен для использования заказчиком настоящей оценки, не может применяться для иных целей.
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость	Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться стоимость – не приводится
Дополнительные условия, присутствующие в задании на оценку:	-
<p>Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в соответствии с пунктами 6 и 8 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200</p> <p>Допущения, на которых должна основываться оценка</p> <p>Допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчёте об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчёта об оценке до даты совершения сделки с 	

объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;

- настоящий отчёт достоверен в полном объёме, принимая во внимание все приведённые допущения и лишь в указанных в отчёте целях, поскольку все разделы составляют единое целое, то есть единый документ, согласно ст. 19 Федерального закона от 29.07.1998г. № 205-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), имеющий доказательственное значение. Ни одна из сторон не может использовать отчёт (или любую его часть), иначе, чем это предусмотрено договором на проведение оценки;
- владение этим отчётом или его копией не влечёт за собой права публикации всего отчёта или его части, он не может быть использован с какой-либо целью никем, кроме заказчика. Выдержки из отчёта или сам отчёт не могут копироваться без письменного согласия оценщика, и, в любом случае только с соответствующим указанием авторства;
- отдельные части настоящего отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчёт или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нём;
- заключение о стоимости объекта оценки, приведённое в отчёте, относится к объекту оценки целиком и любое разделение отчёта на отдельные части и установление его стоимости путём пропорционального деления неверно, также как неверно определение стоимости всех рассматриваемых частей путём простого суммирования независимо определённых величин стоимости каждой из составляющих их частей, если такое проводилось;
- стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчёт в любой форме и в любом объёме без письменного согласия между ними, кроме случаев предоставления отчёта для целей контроля качества. Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщика предоставить информацию в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки является действительным только на дату, специально оговорённую в настоящем отчёте и договоре, и базируется на рыночной ситуации, существующей на эту дату. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных, физических или законодательных изменений, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после действительной даты оценки и отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта;
- оценщик определяет рыночную стоимость объекта только по результатам своей оценки и только на дату оценки;
- отчёт об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан исключительно по цене, равной величине стоимости, указанной в отчёте об оценке;
- оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчёту и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официального вызова суда;
- заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц вследствие легального использования ими настоящего отчёта, если в судебном

порядке не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения настоящих работ по оценке рыночной стоимости объекта;

- от оценщика не требуется проведение дополнительных работ, кроме оговорённых в договоре и отчёте, а также дача показаний и присутствие в суде в связи с имущественными правами, связанными с объектом оценки, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения;
- при заключении договора заказчик получил информацию о требованиях действующего законодательства РФ об оценочной деятельности, в том числе о порядке осуществления оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и к отчёту об оценке, а также стандартах оценки;
- оценщик исходил из того, что все исходные данные, использованные им, были получены из надёжных источников, являются точными и достоверными, и не проводил их проверки. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации;
- результаты расчётов по определению рыночной стоимости объекта полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученная величина рыночной стоимости носит вероятностный характер с определёнными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена ли она одним числом, или в виде диапазона;
- размер денежного вознаграждения оценщика, ни в какой степени не связан с выводами о рыночной стоимости объекта.
- в соответствии с договором на оценку оценщик при определении рыночной стоимости объекта исходил из достоверности предоставленных документов, не проводил экспертизу оцениваемых прав на объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением заказчика и представленными им правоустанавливающими документами;
- оценщик не несет ответственности за юридическое описание зарегистрированного права на оцениваемый объект, достоверность которого подтверждается пакетом документов, предоставленных Заказчиком;
- рассматриваемые в отчёте имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчёте;
- имущественные права оценщик рассматривает свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчёте;
- оценщик не производил инвентаризационные измерительные обмеры объекта оценки и его составных частей и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Чертежи, схемы и другие документы, приведённые в отчёте, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях;
- оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам, а описание экологической и санитарной ситуаций приведено только на основании общедоступных данных, полученных из средств массовой информации или периодических изданий;
- все фрагментарные фотографии, использованные в настоящем отчёте, применяются исключительно для целей облегчения визуального восприятия;
- при определении качественных и количественных характеристик объекта оценки был проведён визуальный осмотр и взяты данные из копий документов на оцениваемый объект, предоставленных заказчиком;

- инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились;
- предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений экологического загрязнения. В соответствии с п. 7 ФСО 7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра»;
- при расчетах некоторые значения округлялись. При проверке расчетов могут быть незначительные расхождения из-за применения округления в электронных таблицах Microsoft Excel. Округление несущественно влияет на результат оценки;
- суммарная площадь всех площадей объекта оценки согласно планам этажей Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-166803115 составляет 3 913,9 кв. м, включая:
 - подвальный этаж – 583,3 кв. м (или 14,9%);
 - цокольный – 739,1 кв. м (или 18,88%);
 - первый этаж – 1 730,1 кв. м (или 44,20%);
 - второй этаж – 861,4 кв. м (или 22,01%).

В состав цокольного этажа объекта оценки не входят помещения №23 общей площадью 18,9 кв. м и №24 общей площадью 18,7 кв. м., итого: 37,6 кв. м.

При этом право собственности зарегистрировано на объект недвижимости общей площадью 3 913,3 кв. м, т.е. разница в расчетных площадях составляет 0,6 кв. м. Выявленная неточность, по мнению Оценщика, входит в допустимую погрешность. При этом распределение площадей между этажами составляет 99,99%, что позволяет практически нивелировать разницу в площадях.



1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- факты, содержащиеся в данном отчёте, верны и соответствуют действительности;
- анализ, мнения и заключения, являющиеся частью настоящего отчёта, принадлежат оценщику лично и являются независимым и профессиональным анализом, мнением и заключением и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчёта;
- оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемой рыночной стоимости объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- оплата услуг оценщика не связана с определённой итоговой величиной рыночной стоимости объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчёте;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального или заранее оговорённого результата; оценка была проведена, а отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности (СПОД РОО 01-01-2022) Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 07.11.2022 г., протокол № 28-С;
- полис – оферта № 3913R/776/00004/25, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 12.06.2025г. по 11.06.2026г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.;
- в процессе анализа данных, ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи оценщику, подписавшему настоящий отчёт;
- приведённые в отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- использование данных настоящего отчёта регулируется действующим законодательством Российской Федерации и требованиями СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»;
- образовательные и профессиональные сертификаты, документы о страховании ответственности, а также документы о членстве в саморегулируемой организации оценщика приведены в виде копий в приложениях к настоящему отчёту;
- оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и полученные данные, ставшие ему известными в результате выполнения работ по оценке рыночной стоимости объекта оценки, не раскрывать и не разглашать, в общем и частном порядке информацию какой-либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между заказчиком и оценщиком;
- копия настоящего отчёта и все использованные, но не вошедшие в его состав материалы, будут храниться в архиве Оценщика Беловой Елены Вадимовны **до октября 2028 года**;
- настоящим удостоверяю, что на дату выполнения этого отчета я имею все необходимые дипломы и удостоверения, подтверждающие мою профессиональную квалификацию в рамках требований к профессиональному образованию.

Оценщик

Белова Елена Вадимовна

Действительный член СРО Ассоциация «Русское общество оценщиков»

Включен в реестр членов РОО 11.12.2007г. рег. № 001787

Свидетельство о включении в реестр саморегулируемой организации оценщиков от 22.07.2020г. № 0000662



1.4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЁМ РАБОТЫ, ОСУЩЕСТВЛЕННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1.4.1. Последовательность определения стоимости объекта

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

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

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.5.1. Сведения о заказчике оценки

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

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



1.5.2. Сведения об оценщике

Таблица 4. Сведения об оценщике

Фамилия, имя и (при наличии) отчество:	Белова Елена Вадимовна
Место нахождения:	690 001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Капитана Шефнера, дом 2, офис 804
Почтовый адрес:	690 001, Приморский край, г. Владивосток, ул. Капитана Шефнера, дом 2, офис 804
Номер контактного телефона:	8 (4232) 929-929, 8 (902) 5268146
Адрес электронной почты оценщика:	ocenka-vl@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков¹:	Действительный член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское Общество Оценщиков», включен в реестр членов РОО 11 декабря 2007 года рег. № 001787; Свидетельство о включении в реестр саморегулируемой организации оценщиков от 22 июля 2020 года
Адрес саморегулируемой организации оценщиков:	Адрес (для курьеров): 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5. Для корреспонденции: 107078, Москва, а/я 308.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	<ul style="list-style-type: none"> • Диплом о профессиональной переподготовке оценщиков по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 891770, город Владивосток, 2005 год; • Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 07 июня 2024 года № 038109-1. Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» на основании решения от 07 июня 2024 года № 352 на три года и действует до 07 июня 2027 года.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Полис – оферта № 3913R/776/00004/25, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 12.06.2025г. по 11.06.2026г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.
Стаж работы в оценочной деятельности:	Общий: 23, оценочный: 19
Квалификация:	<ul style="list-style-type: none"> • Оценка недвижимости; • Оценка движимого имущества; • Оценка бизнеса.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	100%

¹ Документы приведены в виде копий в приложении к настоящему отчёту.

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

1.6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

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



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

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

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

Допущения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:

- в соответствии с договором на оценку оценщик при определении рыночной стоимости объекта исходил из достоверности предоставленных документов, не проводил экспертизу оцениваемых прав на объект оценки, кроме как в соответствии с заявлением заказчика и представленными им правоустанавливающими документами;

- оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемый объект, достоверность которого подтверждается пакетом документов, предоставленных Заказчиком;

- рассматриваемые в отчёте имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчёте;

- имущественные права оценщик рассматривает свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчёте;

- оценщик не производил инвентаризационные измерительные обмеры объекта оценки и его составных частей и не принимает на себя ответственность за таковые, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком. Чертежи, схемы и другие документы, приведённые в отчёте, призваны помочь пользователю получить наглядное представление об оцениваемом имуществе и не должны использоваться в каких-либо других целях;

- оценщик предполагает, что собственник ответственно относится к объекту оценки и должно управляет им как в период проведения оценки, так и в будущем;

- оценщик не проводил специальных исследований экологической и санитарной ситуаций района, так как такие исследования не предусмотрены заданием на оценку;

- оценщик предполагал соответствие объекта всем санитарным и экологическим нормам, а описание экологической и санитарной ситуаций приведено только на основании общедоступных данных, полученных из средств массовой информации или периодических изданий;

- при оценке рыночной стоимости объекта не учитывалась возможность присутствия вредных для здоровья и жизни человека материалов и веществ на объекте оценки, а также стоимости их удаления за пределы объекта;

- все фрагментарные фотографии, использованные в настоящем отчёте, применяются исключительно для целей облегчения визуального восприятия;

- при определении качественных и количественных характеристик объекта оценки был проведён **визуальный осмотр и взяты данные из копий документов на оцениваемый объект, предоставленных заказчиком;**

- для проведения работ (оказанию услуг) по определению рыночной стоимости объекта заказчиком предоставлен комплект правовых и технических документов по объекту оценки, в соответствии с этим, расчёты по определению рыночной стоимости объекта оценки производятся на основании этих данных;

- инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы не производились;

- предполагается, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями на использование и распоряжение. Оценщик не имеет информации о наличии обременений экологического загрязнения. В соответствии с п. 7 ФСО 7 «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка

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

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

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

- Идентификационные данные объекта оценки – сообщение заказчика, [Муниципальный контракт № 966/290-42/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 01 сентября 2025 года](#).
- Цель и задачи оценки – пояснения заказчика, [Муниципальный контракт № 966/290-42/25 на оказание услуг по оценке рыночной стоимости нежилого помещения от 01 сентября 2025 года](#).
- Сведения о характеристиках объекта оценки (перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки):
 - Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 02 сентября 2025 года №КУВИ-001/2025-166803115;
 - Договор аренды № 18/99 недвижимого имущества от 14 сентября 1999 года;
 - Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 18 / 99 от 14 сентября 1999 г.;
 - Договор перенайма от 17 сентября 2002 г.;
 - Письмо Администрации города Владивостока Приморского края от 13 февраля 2003 года №12/2-2-475;
 - Дополнительное соглашение к Договору № 18/99 от 14.09.1999 г. на аренду недвижимого имущества по адресу: Океанский пр., 111, заключенного с Управлением муниципальной собственности
 - г. Владивостока и ООО «Кинопрокат» от 29 января 2003 года;
 - Справка о балансовой стоимости имущества ООО «Новая Волна Синема»;
 - Договор пожертвования имущества от 18 сентября 2024 года.
- Сведения о состоянии оцениваемого объекта на дату определения стоимости – осмотр объекта оценки.
- Сведения о ценах предложения объектов-аналогов и их характеристиках – информационная база оценщика, интернет-сайты: <http://primorskii-krai.farpost.ru>.
- Данные об объектах (приближающихся по своим характеристикам к объекту оценки), на основании которых получено искомое значение стоимости объекта оценки²: гиперссылки на исходную информацию приведены в соответствующих разделах.

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

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

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

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

Перечень применяемых федеральных стандартов:

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

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

Перечень применяемых стандартов и правил СРОО оценщиков:

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

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

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



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

2.1. ПРИМОРСКИЙ КРАЙ

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

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

Краевой центр края – г. Владивосток.

Приморский край занимает юго-восточную окраину России.

Территория края - 164,7 тыс. км². Приморский край относится к числу средних по величине субъектов Российской Федерации (0,97% площади всей Российской Федерации), тем не менее по площади он значительно больше таких государств, как Греция (131,9 тыс. кв. км), Болгария (111 тыс. км²), Исландия (103 тыс. кв. км).

Расстояние от Владивостока до Москвы – 9 302 км.

Административно-территориальное деление

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

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

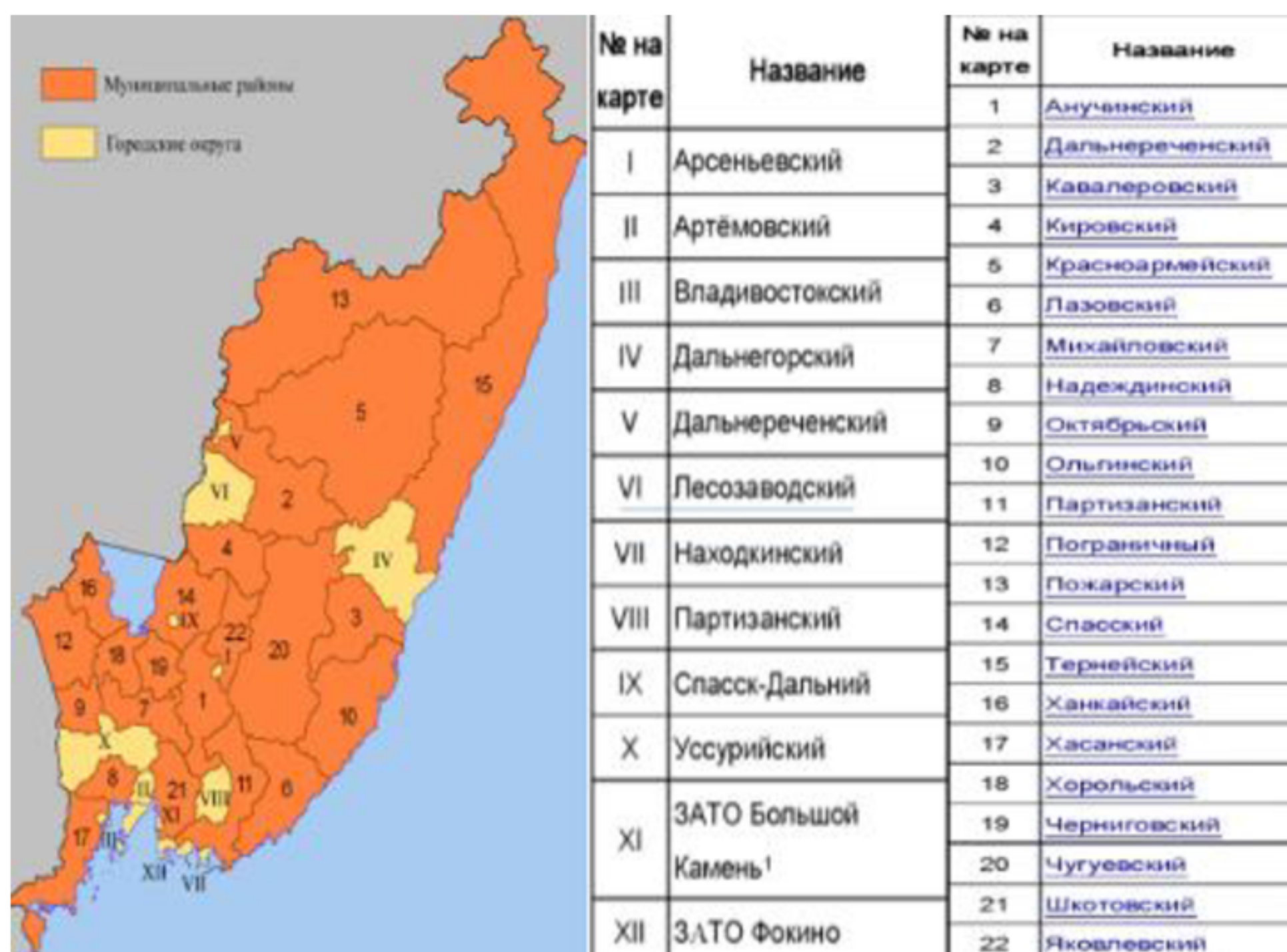


Рисунок 1. Карта административного деления Приморского края

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

Природно-климатические условия

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

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

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

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

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

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

2.2. г. Владивосток

Владивосто́к — крупный город и порт на юге Дальнего Востока России; политический, культурный, научно-образовательный и экономический центр региона; административный центр Приморского края, Владивостокского городского округа, а также с 13 декабря 2018 года центр Дальневосточного федерального округа[6]. Расположен на полуострове Муравьёва-Амурского, городу подчинены 5 сельских населённых пунктов и острова в заливе Петра Великого Японского моря.

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

Основан как военный пост «Владивосток» в 1860 году, в 1880 году получил статус города. С 1888 года — административный центр Приморской области, с 1938 года — Приморского края.

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

Население — 594 201 чел. (2025 год), двадцать шестой по численности населения город России, и второй в Дальневосточном федеральном округе.

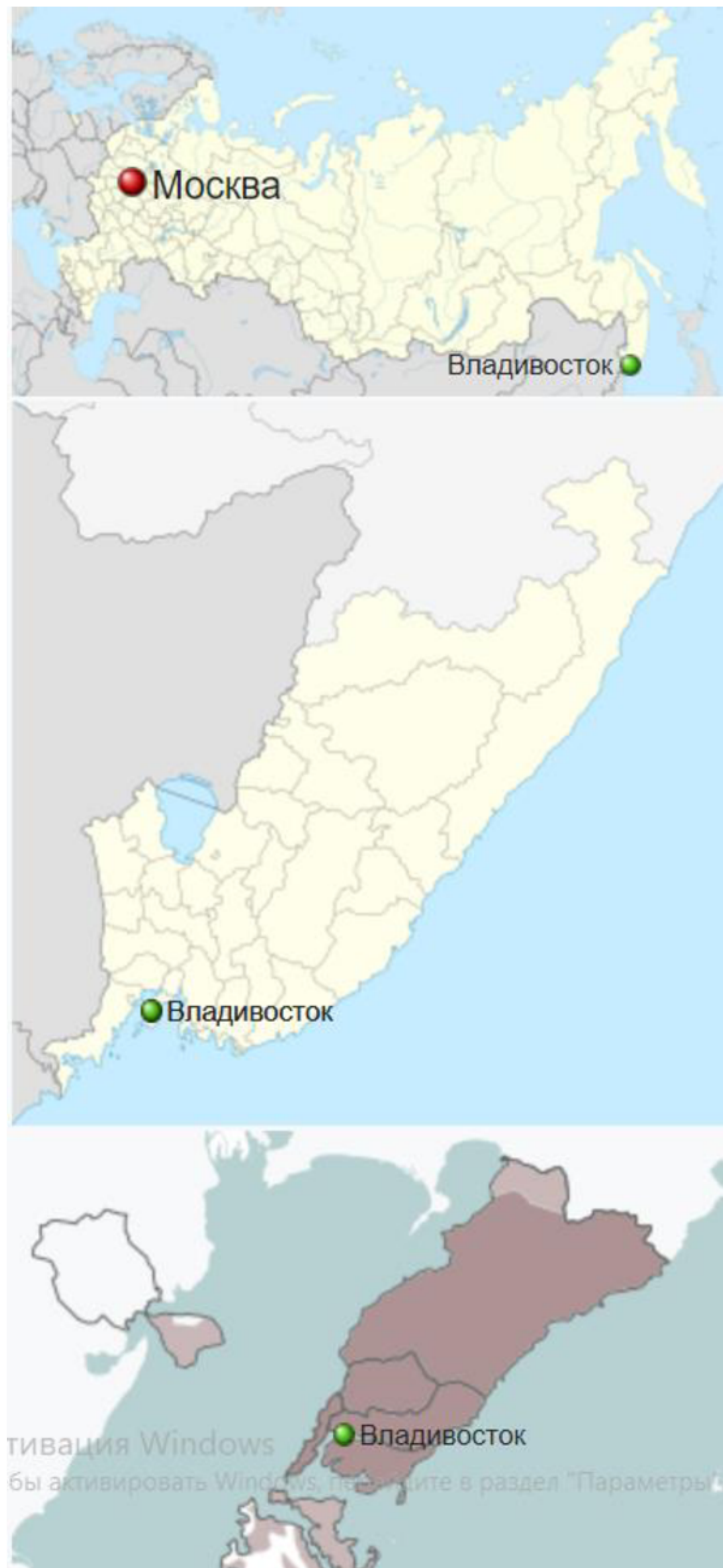


Рисунок 2. Карта расположения г. Владивосток относительно г. Москва



Таблица 5. Численность населения

Численность населения										
1860 ^[89]	1868 ^[90]	1878 ^[91]	1879 ^[89]	1884 ^[90]	1885 ^[89]	1890 ^[89]	1897 ^[92]	1902 ^[93]	1907 ^[93]	1915 ^[94]
41	↗2453	↗8393	↗8837	↘7617	↗13 050	↗14 446	↗28 933	↗31 200	↗118 000	↘65 728
1923 ^[95]	1925 ^[96]	1926 ^[97]	1928 ^[98]	1929 ^[99]	1930 ^[98]	1931 ^[100]	1933 ^[101]	1937 ^[102]	1939 ^[103]	1940 ^[104]
↗106 689	↗107 385	↗107 980	↗110 800	↗114 408	↗120 000	↗140 000	↗190 000	↗206 974	↘206 432	↗215 000
1943 ^[105]	1944 ^[106]	1956 ^[107]	1959 ^[108]	1962 ^[109]	1963 ^[110]	1964 ^[111]	1965 ^[112]	1966 ^[113]	1967 ^[109]	1968 ^[114]
↘197 600	↗202 300	↗265 000	↗290 608	↗325 000	↗338 000	↗353 000	↗367 000	↗379 000	↗397 000	↗410 000
1970 ^[115]	1971 ^[116]	1972 ^[116]	1973 ^[109]	1974 ^[117]	1975 ^[118]	1976 ^[119]	1979 ^[120]	1982 ^[109]	1983 ^[121]	1984 ^[122]
↗440 889	↗456 000	↗472 000	↗481 000	↗495 000	↗521 000	→521 000	↗549 789	↗576 000	↗584 000	↗590 000
1985 ^[123]	1986 ^[124]	1987 ^[125]	1989 ^[126]	1990 ^[127]	1991 ^[119]	1992 ^[119]	1993 ^[119]	1994 ^[119]	1995 ^[128]	1996 ^[128]
↗600 000	↗608 000	↗615 000	↗633 838	↗640 000	↗648 000	→648 000	↘643 000	↘637 000	↘629 000	↘624 000
1997 ^[129]	1998 ^[128]	1999 ^[130]	2000 ^[131]	2001 ^[128]	2002 ^[132]	2003 ^[109]	2004 ^[133]	2005 ^[134]	2006 ^[135]	2007 ^[136]
↘623 000	↘616 000	↘613 100	↘606 200	↘598 600	↘594 701	↘594 700	↘590 300	↘586 800	↘583 700	↘580 800
2008 ^[137]	2009 ^[138]	2010 ^[139]	2011 ^[140]	2012 ^[141]	2013 ^[142]	2014 ^[143]	2015 ^[144]	2016 ^[145]	2017 ^[146]	2018 ^[147]
↘578 800	↘578 619	↗592 034	↗592 100	↗597 476	↗600 378	↗603 244	↗604 602	↗606 653	↘606 589	↘604 901
2019 ^[148]	2020 ^[149]	2021 ^[150]	2023 ^[151]	2024 ^[152]	2025 ^[3]					
↗605 049	↗606 561	↘603 519	↘597 237	↘591 628	↗594 201					

Экономика

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

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

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

Владивосток является связующим звеном между Транссибирской железнодорожной магистралью и тихоокеанскими морскими путями, что превращает его в важный грузовой и пассажирский порт. В нём перерабатываются как каботажные, так и экспортно-импортные генеральные грузы широкой номенклатуры (навалочные, насыпные, рефрижераторные, наливные (нефтепродукты), рыбопродукция, лес и пиломатериалы, контейнеры, автомобили и строительная техника). 20

стивидорных компаний ведут деятельность в порту. Грузооборот Владивостокского порта, включающий суммарный оборот всех стивидорных компаний, по итогам 2018 года составил 21,2 млн т.

В 2015 году общий объём внешней торговли морского порта составил более 11,8 млрд долларов. Внешнеэкономическая деятельность осуществлялась со 104 странами, а наибольший процент её объёма пришёлся на Китай, Республику Корею, Японию, США, Германию и Тайвань.

Главными статьями экспорта являются рыба и морепродукты, древесина, чёрные и цветные металлы, суда. Основными предметами импорта стали продукты питания, лекарственные средства, одежда, обувь, бытовая техника и суда.

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

2.3.1. Оцениваемые права

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

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

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

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

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

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

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

пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

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

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

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

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

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

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

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

Вывод: объектом оценки являются нежилые помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. - 6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2. Адрес объекта: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111.

Имущественные права на объект оценки на дату оценки – право собственности. Собственник объекта оценки: Муниципальное образование город Владивосток.

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

2.3.2. Описание локального местоположения

Объект оценки представляет собой встроенные помещения в здании по адресу: Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111. Местоположение представлено на приведённом ниже рисунке.

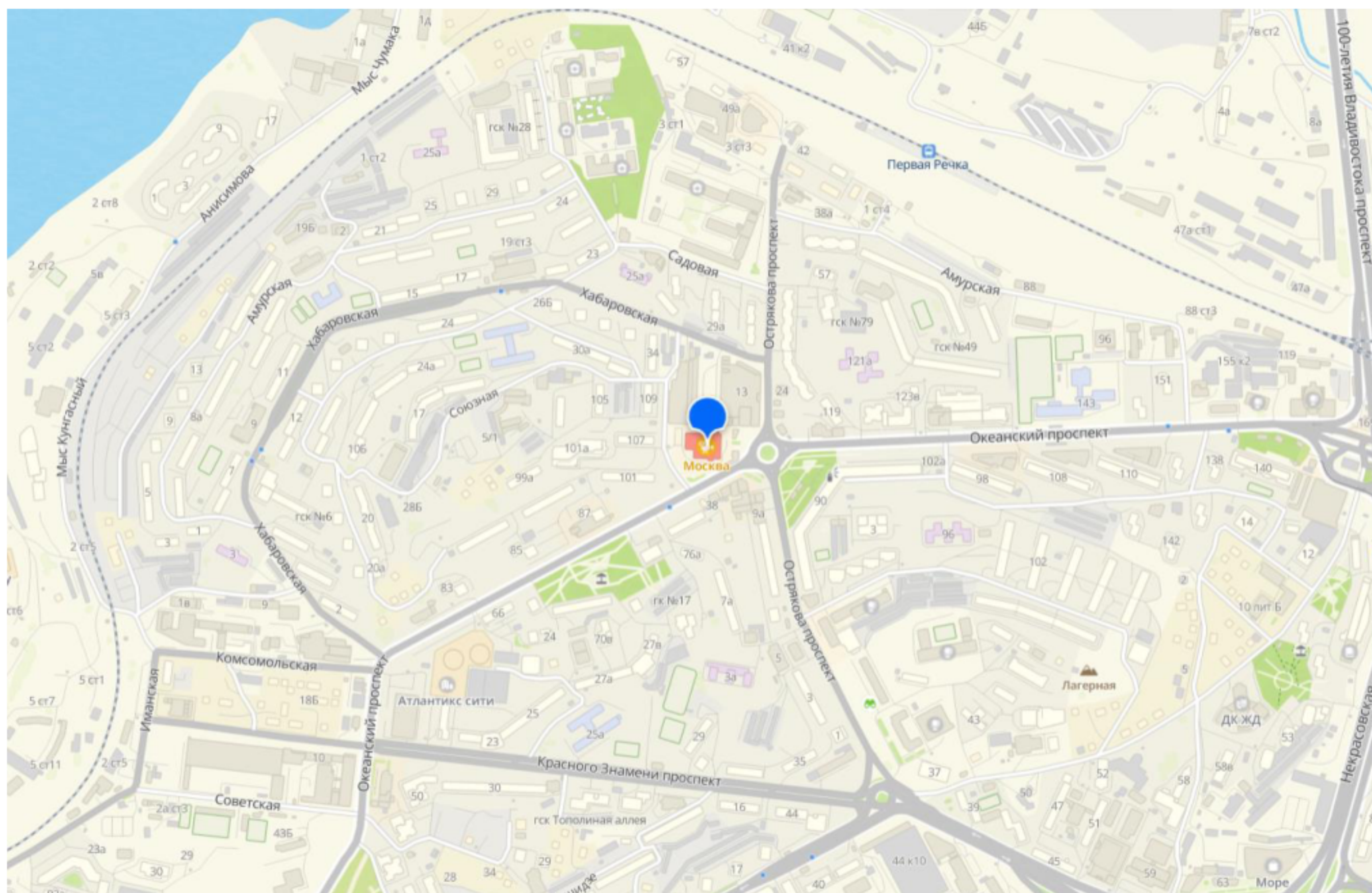


Рисунок 3. Местоположение объекта оценки на карте г. Владивостока. Среднемасштабная карта

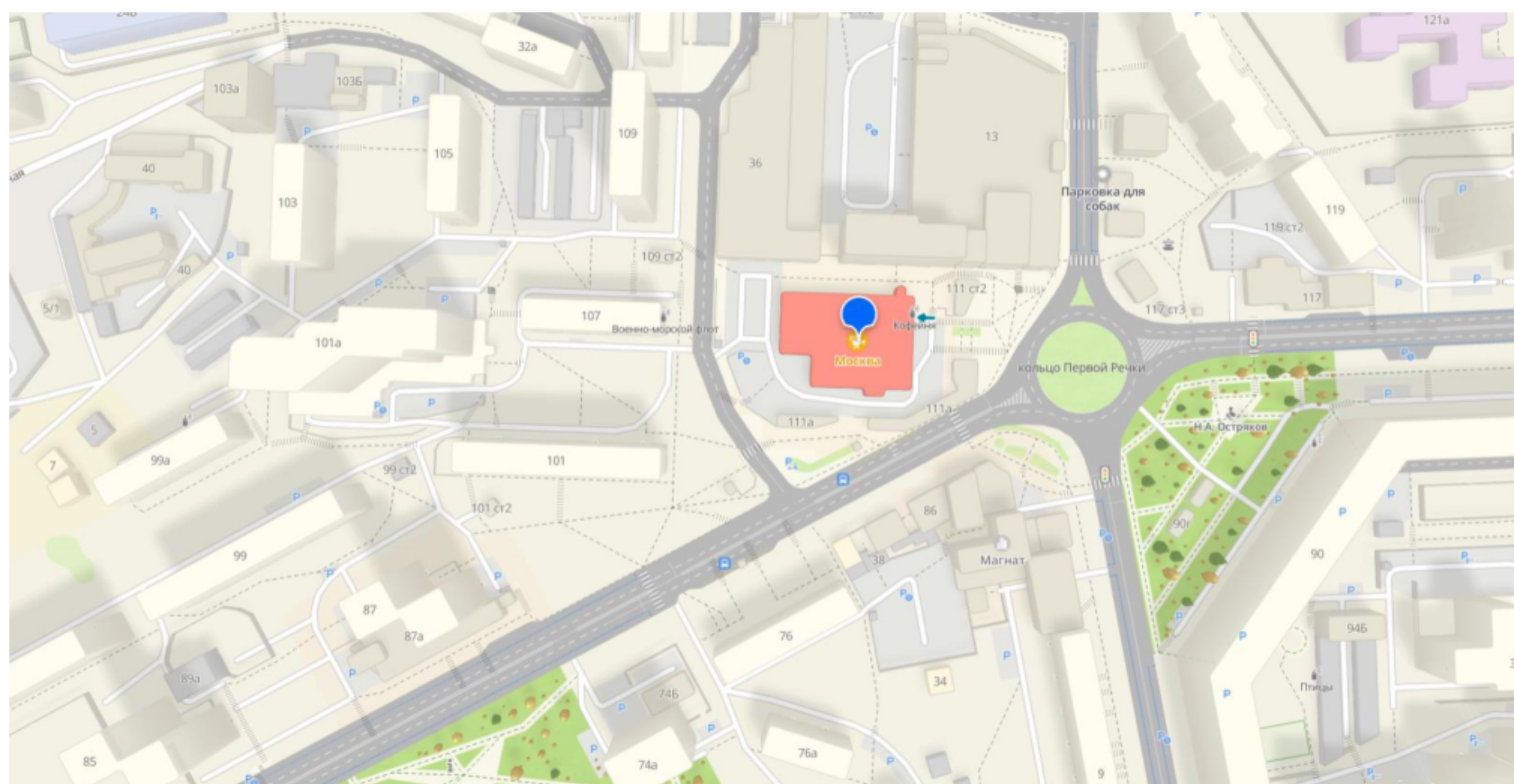


Рисунок 4. Местоположение объекта оценки на карте г. Владивостока. Крупномасштабная карта



Ближайшее окружение

Объект оценки является многопрофильным помещением, расположенным в подвальном, цокольном, первом и втором этажах нежилого здания (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:261. Ближайшее окружение представляет собой объекты административного, торгового и жилого назначения.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на границе между первой линией и внутриквартальным расположением относительно проезжей части. Транспортная доступность – свободная, состояние дорожного покрытия - удовлетворительное, представлено асфальтовым полотном. Здание с кадастровым номером: 25:28:020004:261, в котором размещены помещения, представляет собой кирпичное здание 1989 года постройки.

Инженерная инфраструктура

Район расположения оцениваемого недвижимого имущества обеспечен необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водоснабжением, электроснабжением, канализацией), которые находятся в удовлетворительном состоянии.

Подъезды, парковка

Подъезд к объекту оценки осуществляется с Океанского проспекта и проспекта Острякова. Автомобильная дорога находится в удовлетворительном состоянии. Покрытие дорожного полотна – асфальт.

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 02 сентября 2025 года №КУВИ-001/2025-166803115;
- Договор аренды № 18/99 недвижимого имущества от 14 сентября 1999 года;
- Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 18 / 99 от 14 сентября 1999 г.;
- Договор перенайма от 17 сентября 2002 г.;
- Письмо Администрации города Владивостока Приморского края от 13 февраля 2003 года №12/2-2-475;
- Дополнительное соглашение к Договору № 18/99 от 14.09.1999 г. на аренду недвижимого имущества по адресу: Океанский пр., 111, заключенного с Управлением муниципальной собственности г. Владивостока и ООО «Кинопрокат» от 29 января 2003 года;
- Справка о балансовой стоимости имущества ООО «Новая Волна Синема»;
- Договор пожертвования имущества от 18 сентября 2024 года.

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



2.3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Точное описание объекта оценки	
Объект оценки:	Нежилое помещение общей площадью 3 913,3 кв. м, этаж: подвал № на отм. -6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2; кадастровый номер: 25:28:020004:2647
Кадастровый номер:	25:28:020004:2647
Кадастровый квартал:	25:28:020004
Статус объекта:	Актуально
Условный номер:	-
Дата постановки на кадастровый учет:	14 декабря 2013 года
Местоположение (адрес):	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111
Информация о текущем использовании объекта оценки:	Объект оценки используется в качестве многопрофильного помещения, включая: торговые павильоны, кинотеатр «Москва», помещения неопределенного назначения
Кадастровая стоимость, руб.:	183 196 208,74 согласно сведениям Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м:	46 813,74 - согласно сведениям Росреестр https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online
Общая площадь, м²:	3 913,3
Этажность расположения:	Подвал № на отм. -6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2
Субъективная оценка технического состояния помещений:	Первый и второй этажи – комфортный ремонт; Часть помещения подвала площадью 200,2 кв. м (помещения на поэтажном плане №№14, 15, 16, 17, 18) и часть помещений цокольного этажа площадью 72,1 кв. м (помещение на поэтажном плане 22) – комфортный ремонт; Цокольный и подвал – требуется косметический ремонт.



Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online³:

Сведения об объекте

Помещение
 Дата обновления информации: 20.05.2025

Действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	25:28:020004:2647
Дата присвоения кадастрового номера	14.12.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. Океанский, д. 111
Площадь, кв.м	3913,3
Назначение	Нежилое
Этаж	на стл.-6.25

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	133196208,74
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	20.05.2025

Ранее присвоенные номера

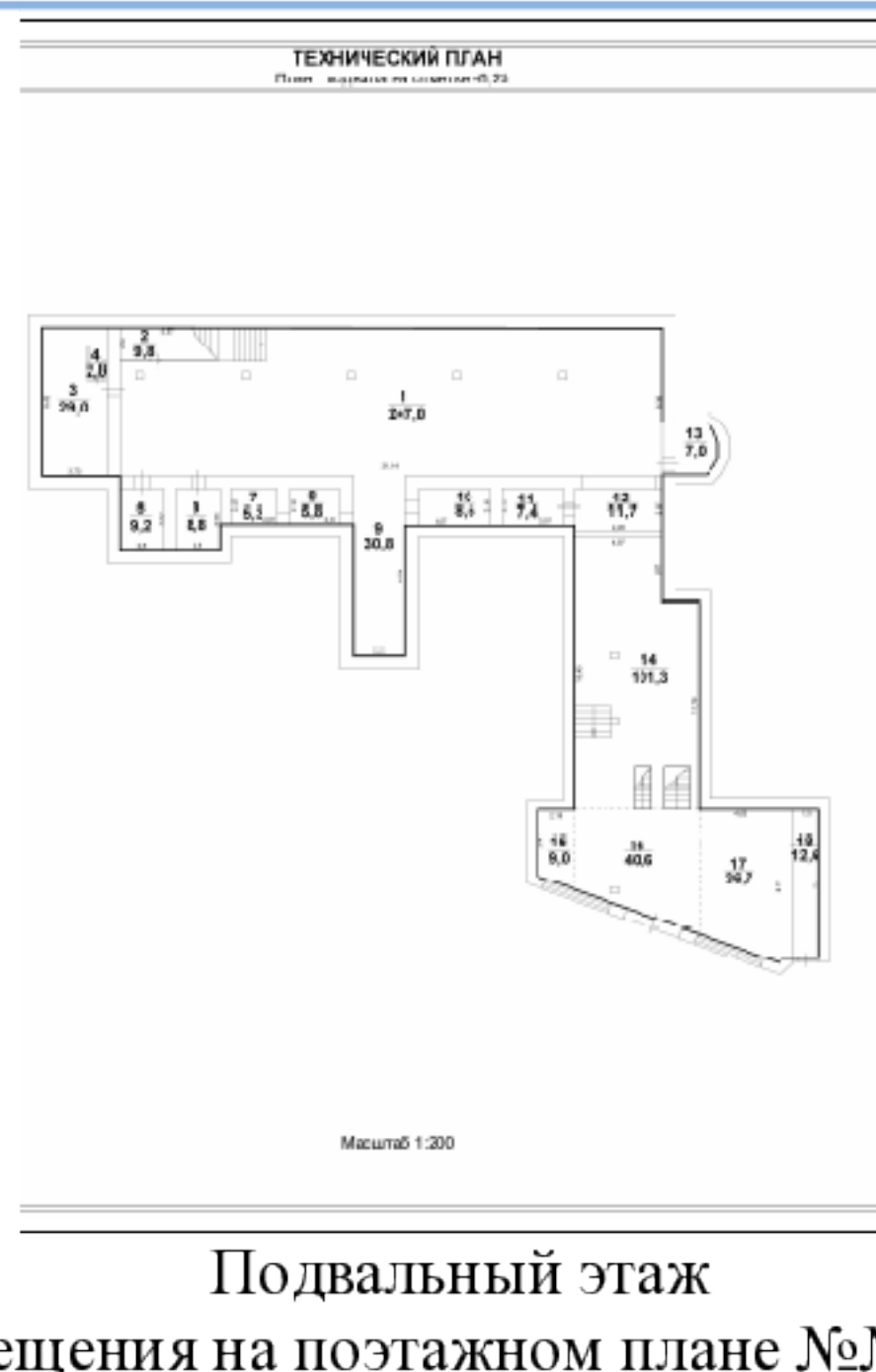
Условный номер	25-25-01/023/2011-424
Инвентарный номер	05407002000311790

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 25-25-01/023/2011-424 от 19.05.2011
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 25-1/00-125/2002-113 от 18.05.2011 Аренда № 25-1/00-125/2002-113 от 18.05.2011

Сведения о физических свойствах объекта оценки

План (чертёж, схема) объекта оценки⁴:

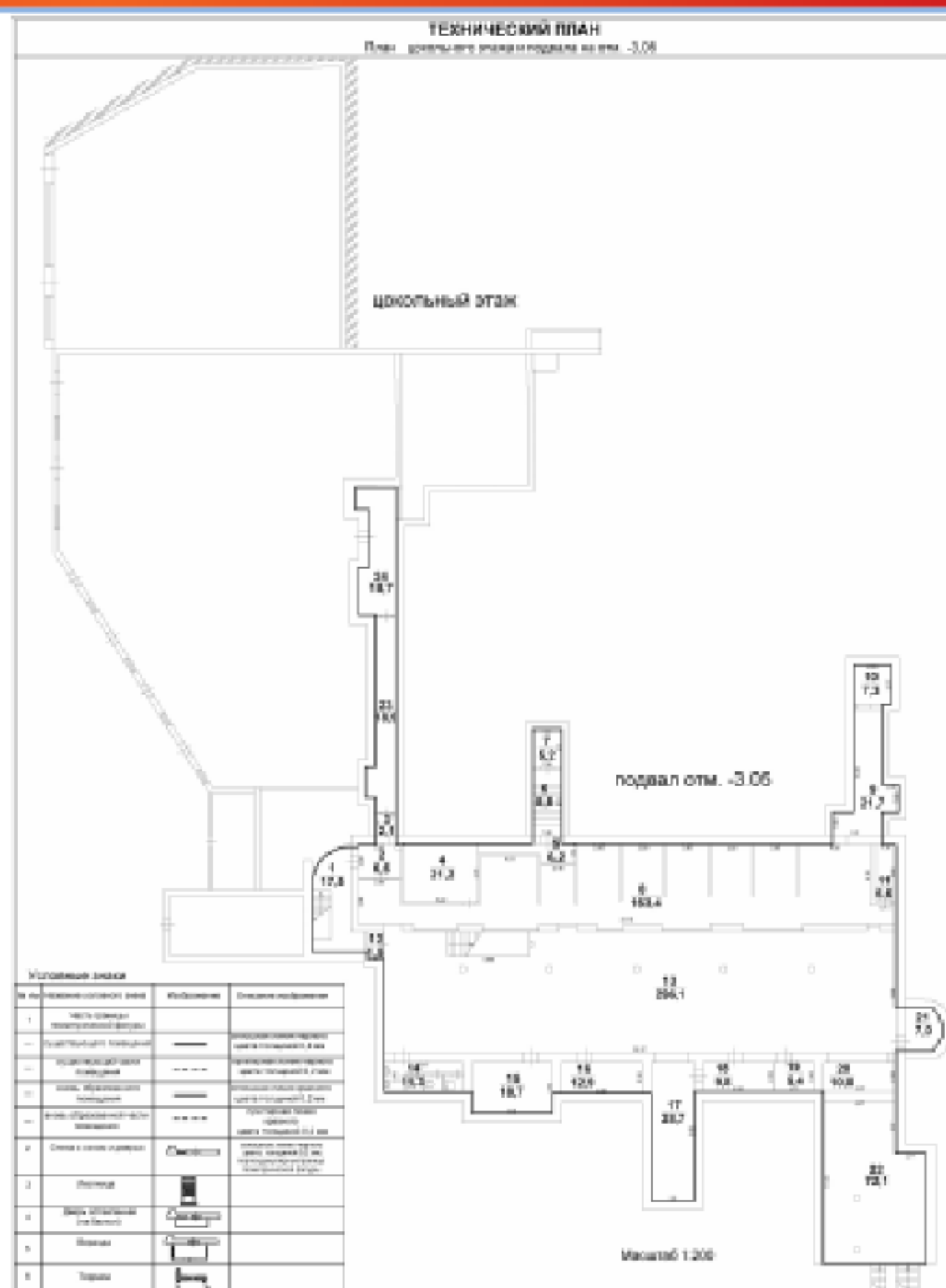


³ <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

⁴ Данные Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-166803115



Цокольный этаж (помещения на поэтажном плане №№1-22)

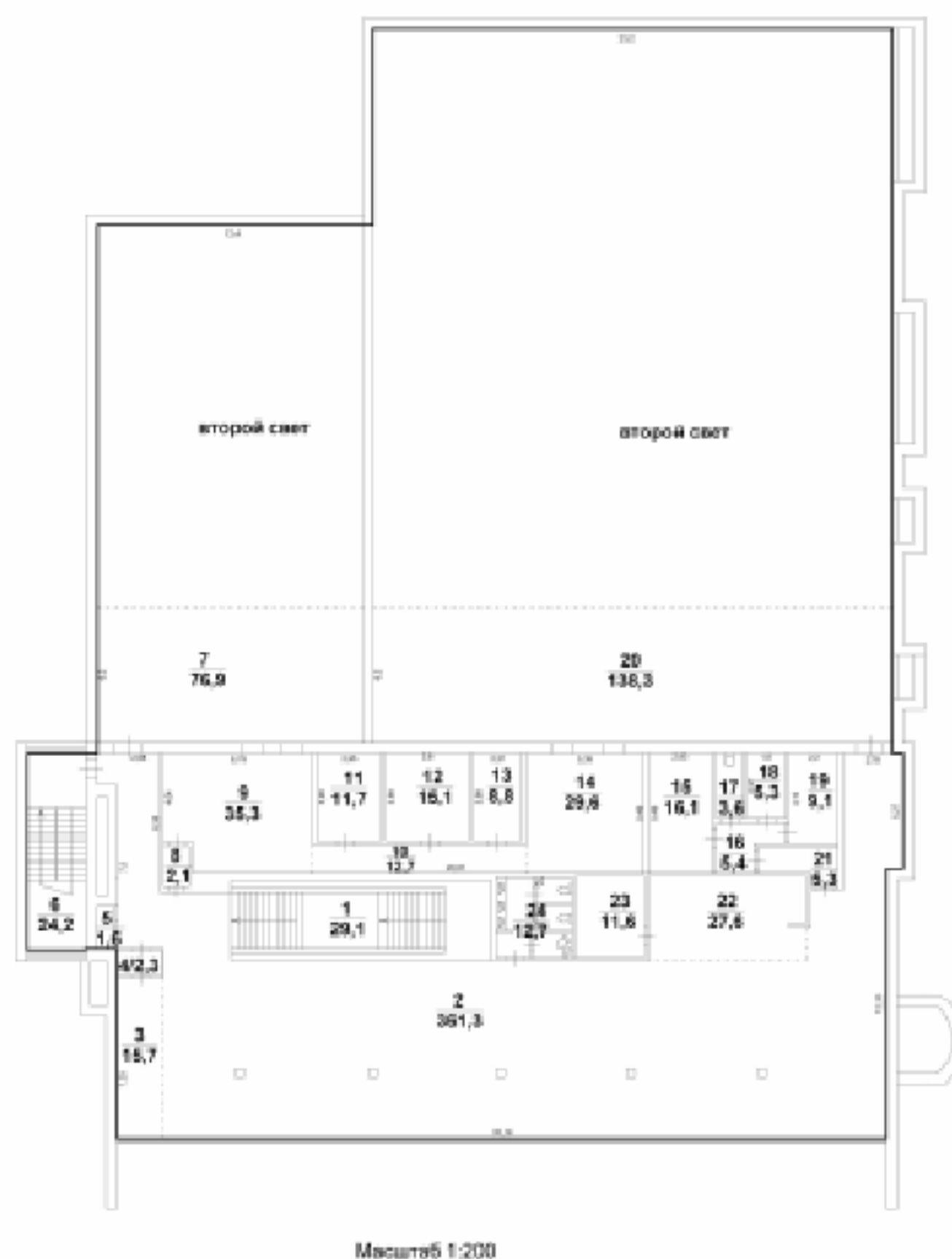


Первый этаж (помещения на поэтажном плане №№1-34)





Второй этаж (помещения на поэтажном плане №№1-24)



Тип объекта оценки:

Встроенные нежилые помещения

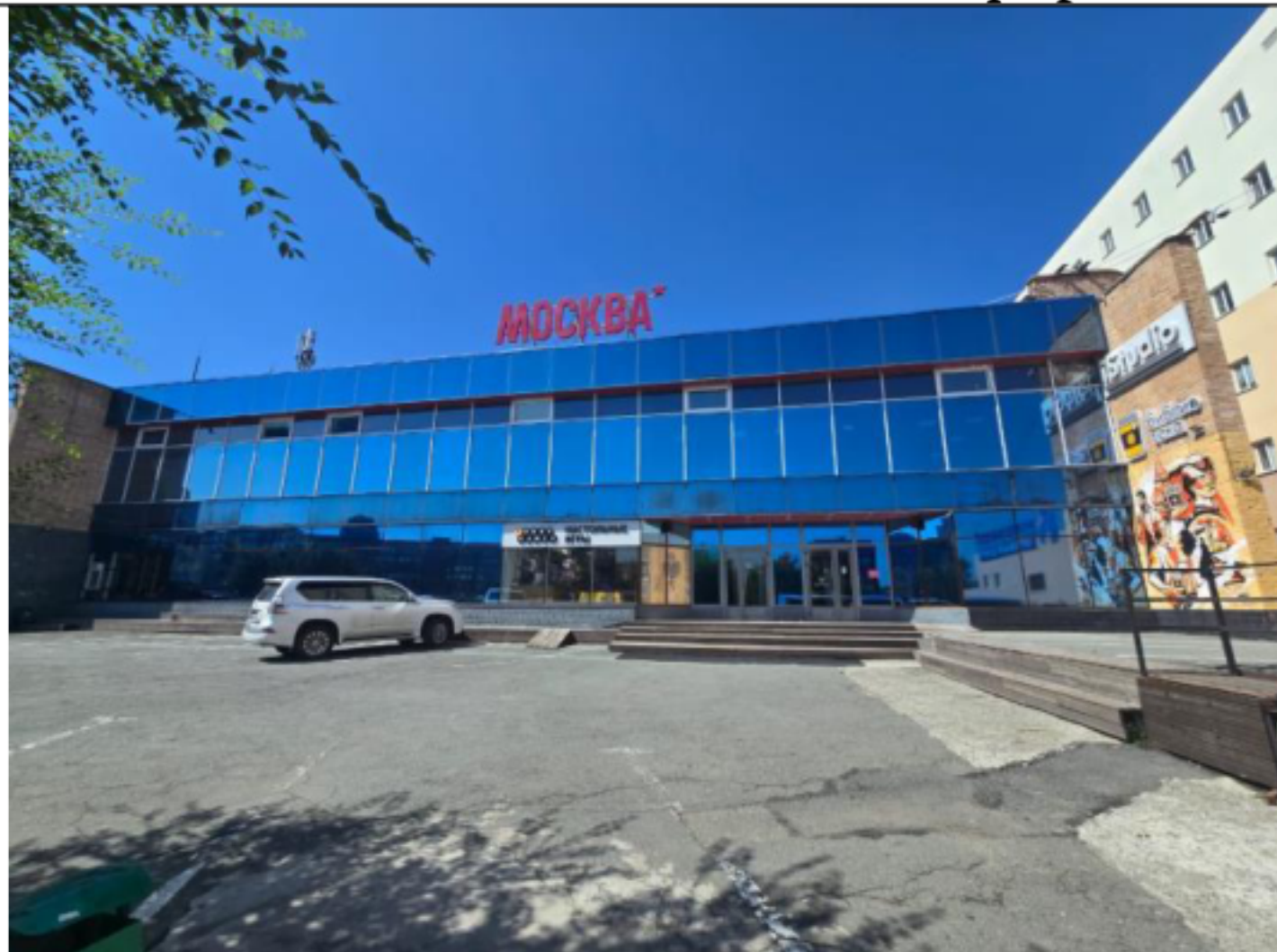
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

При определении рыночной стоимости объекта оценки учтён фактор наличия зарегистрированного обременения в рамках Договора аренды №18/99 недвижимого имущества от 14 сентября 1999 года

Фотоматериалы:

Представлены ниже

Фотографии, сделанные 02 сентября 2025 года



Общий вид здания, в котором расположен объект оценки



Общий вид здания



Общий вид здания



Общий вид здания



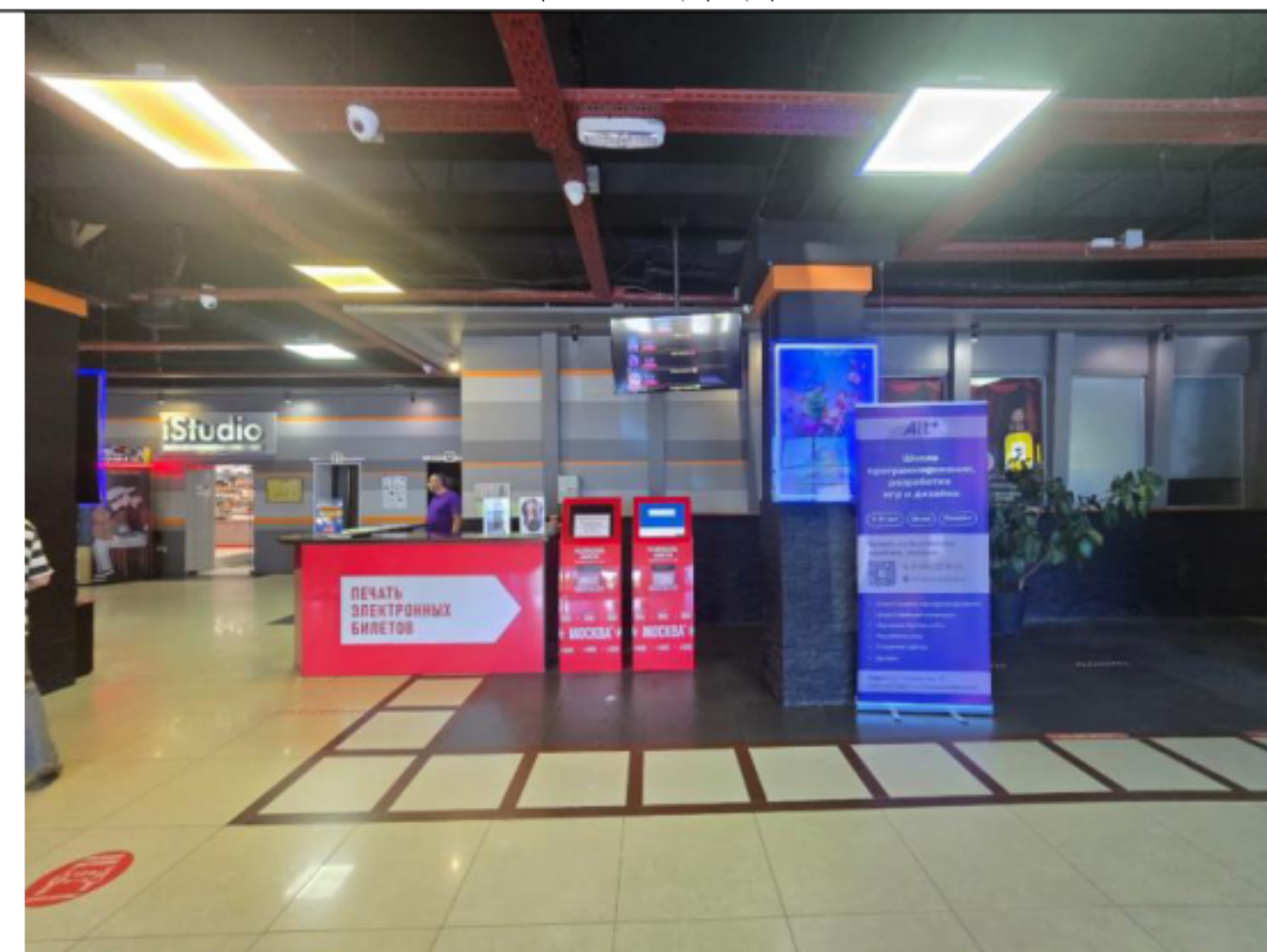
Общий вид здания



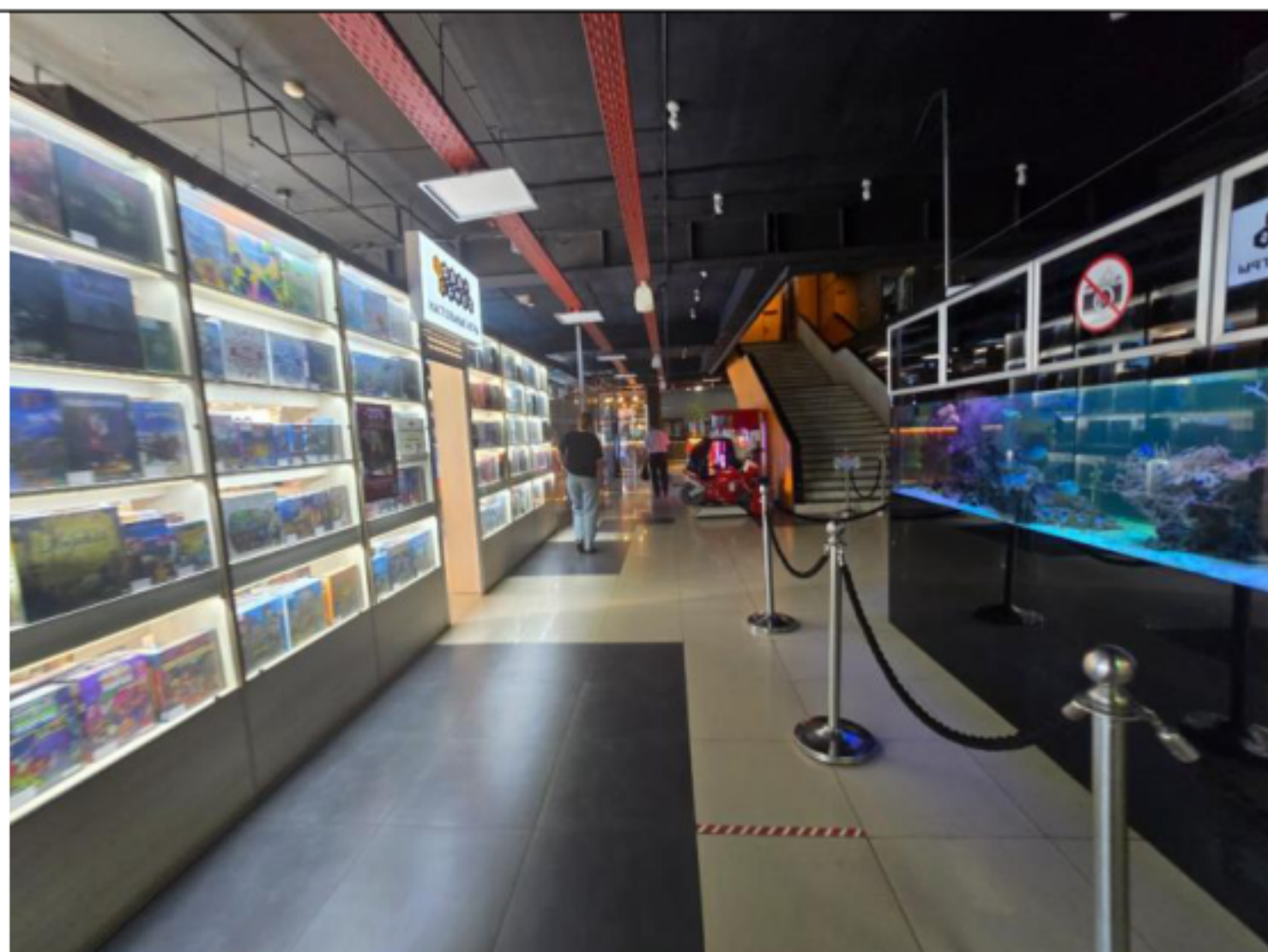
Общий вид здания



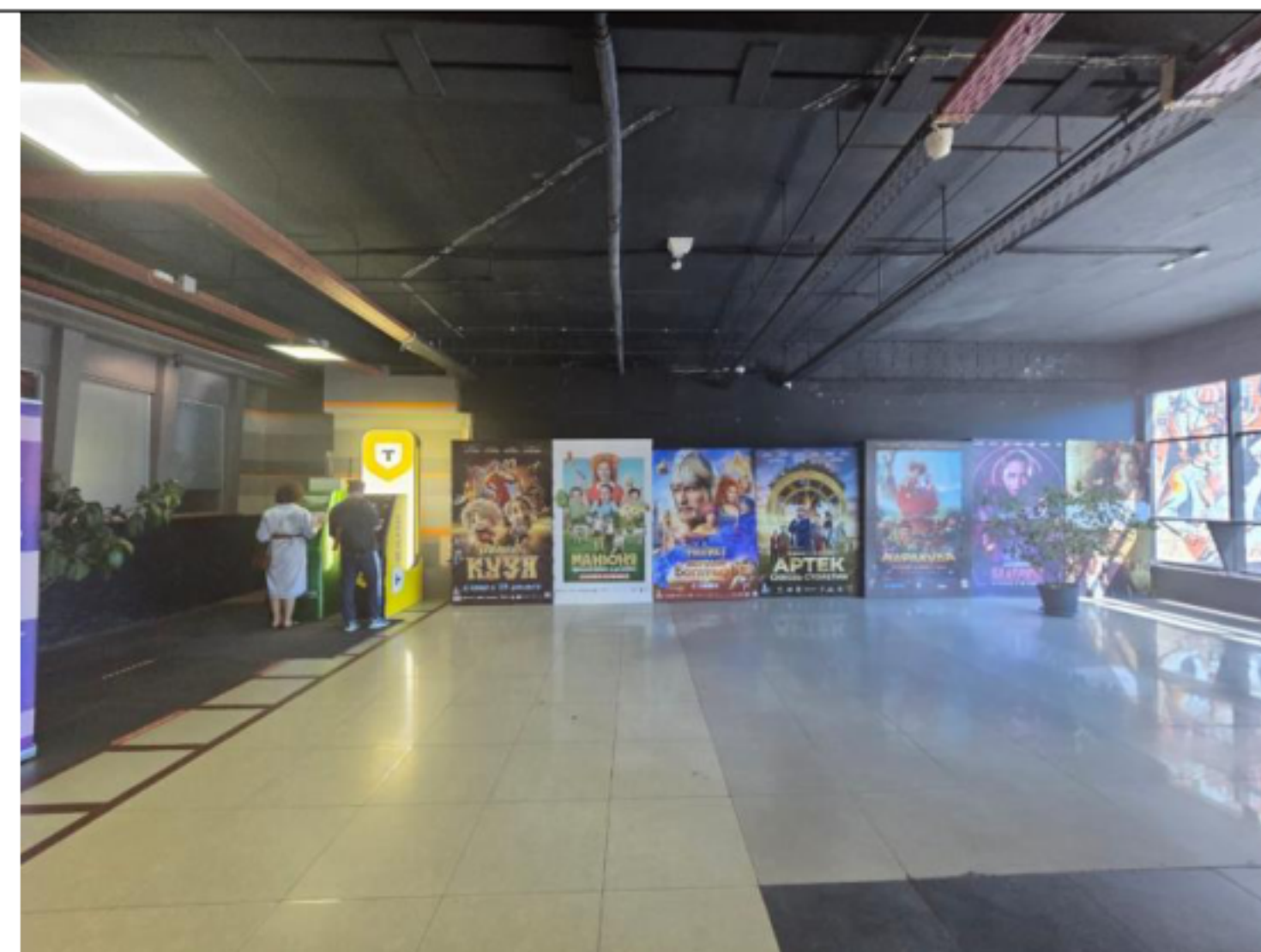
Помещения 1-го этажа



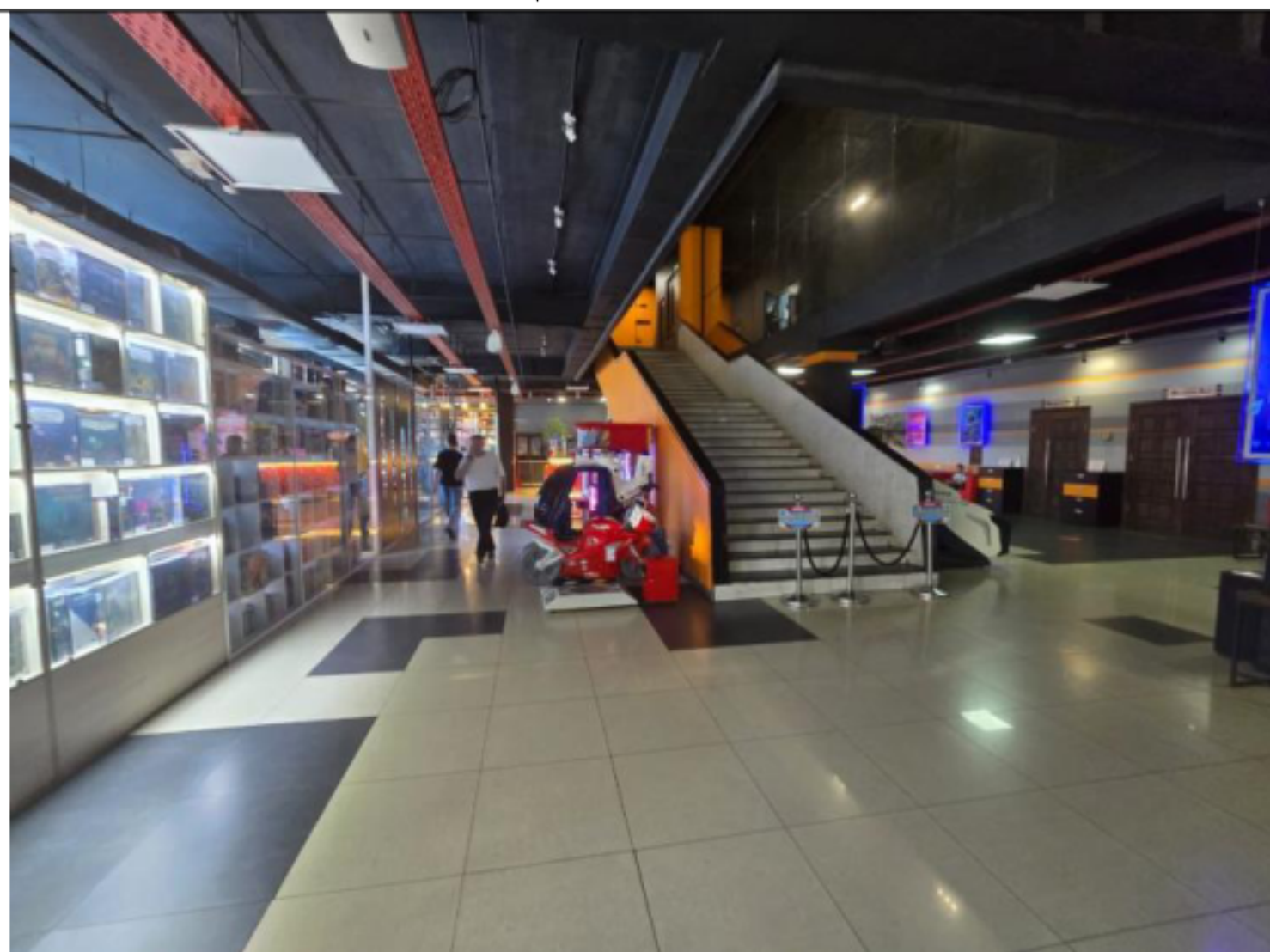
Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



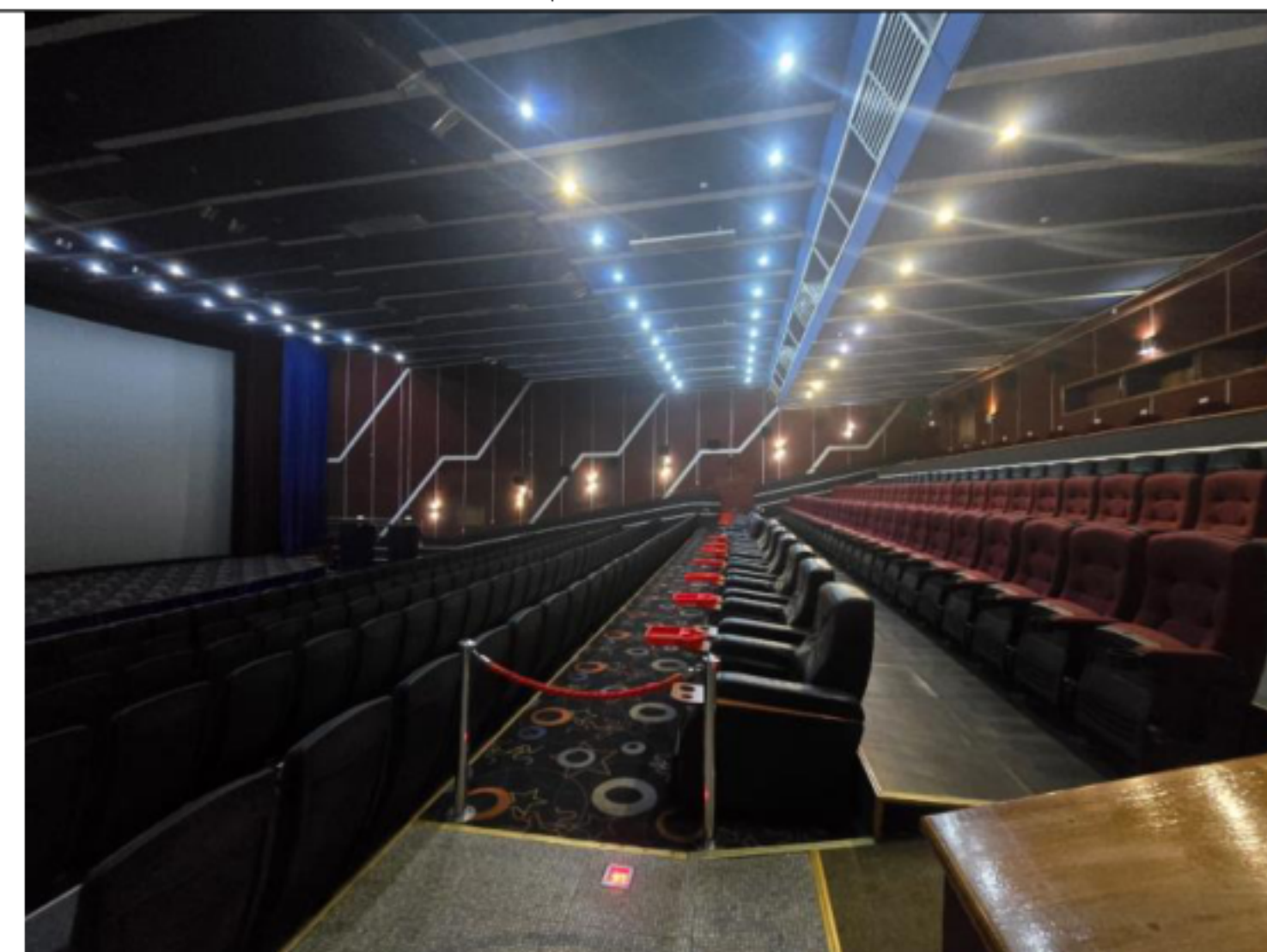
Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



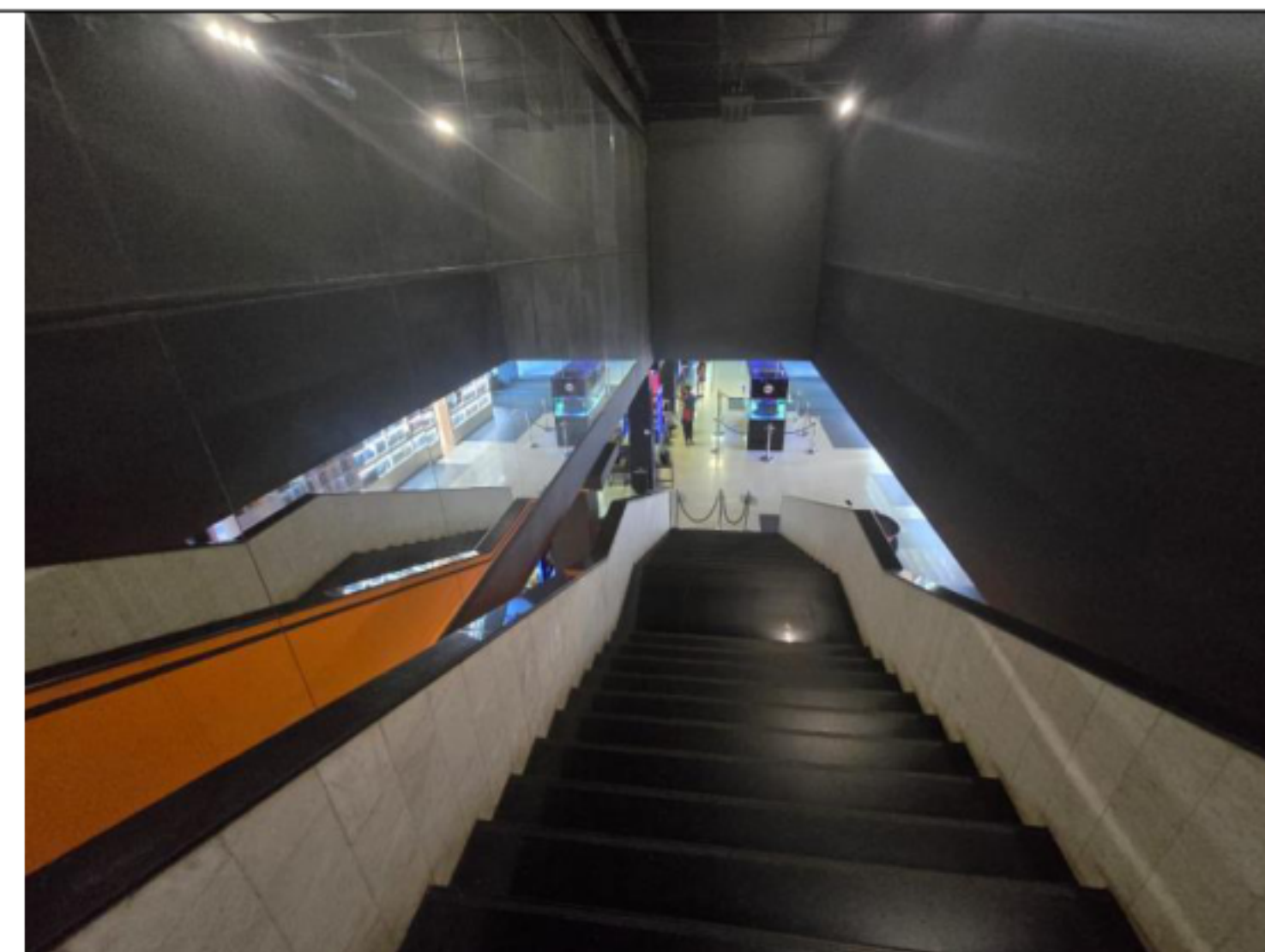
Помещения 1-го этажа



Помещения 1-го этажа



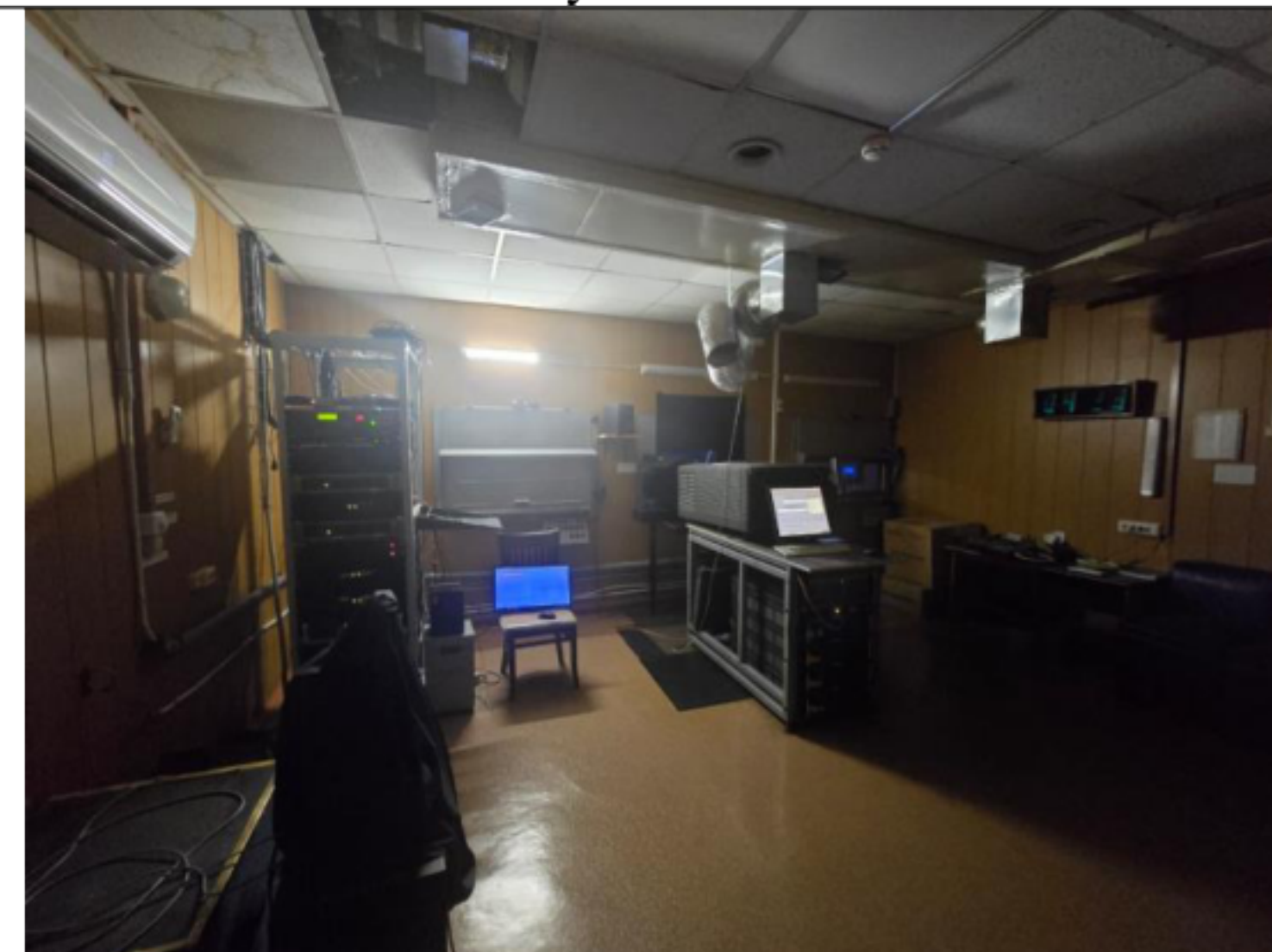
Помещения 2-го этажа



Лестница между 1-ым и 2-ым этажами



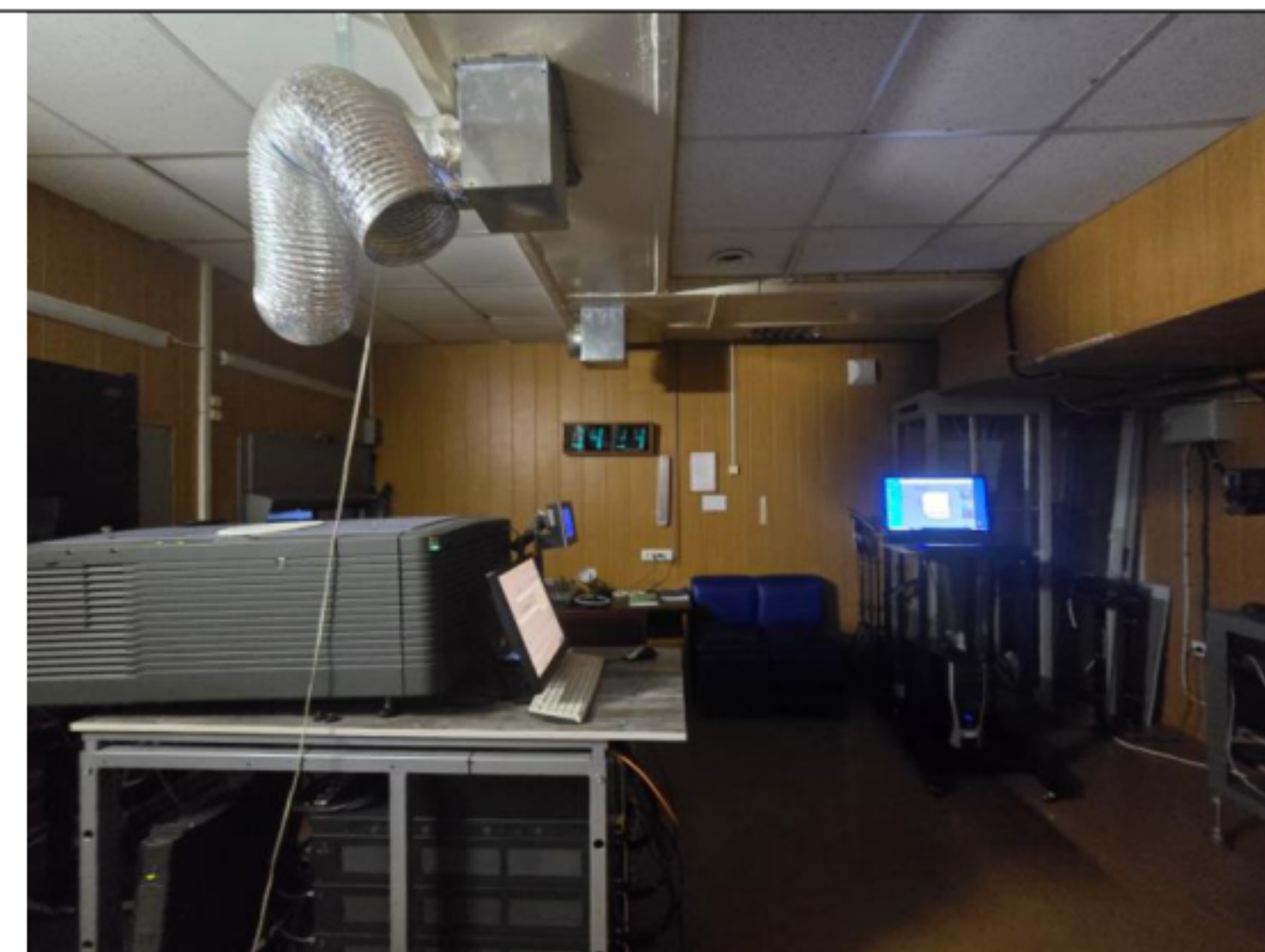
Помещения 2-го этажа



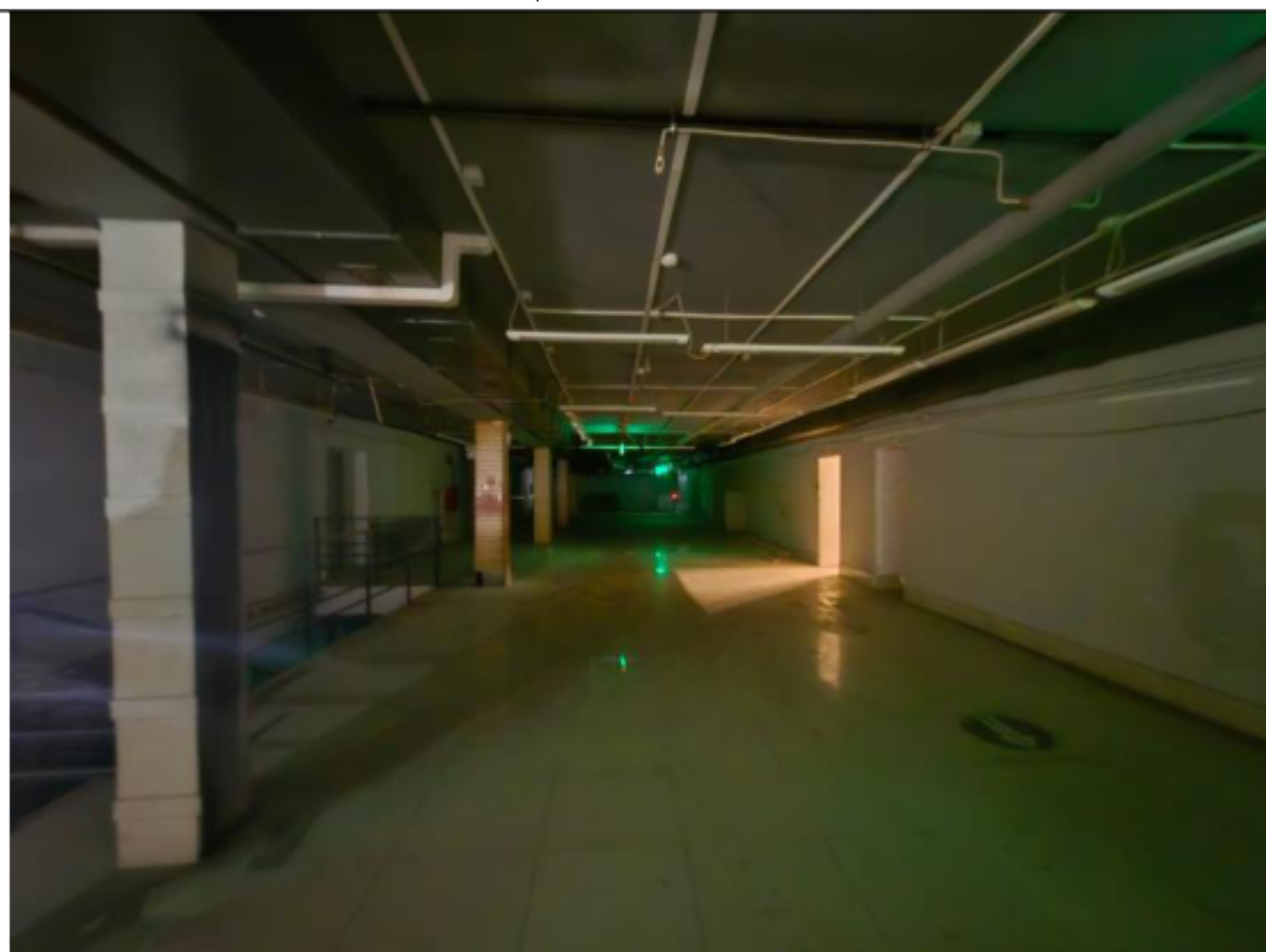
Помещения 2-го этажа



Помещения 2-го этажа



Помещения 2-го этажа



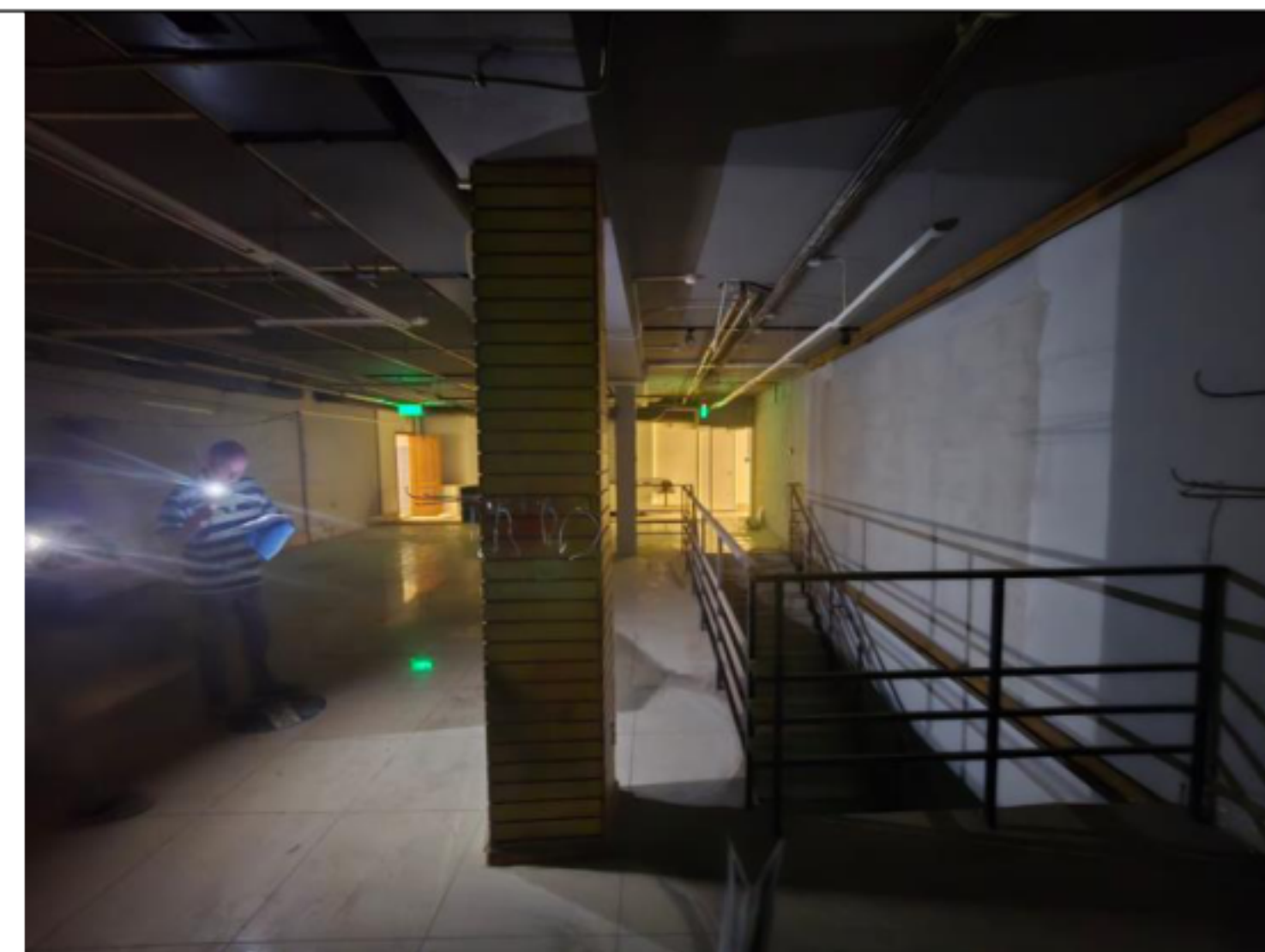
Цокольный этаж здания



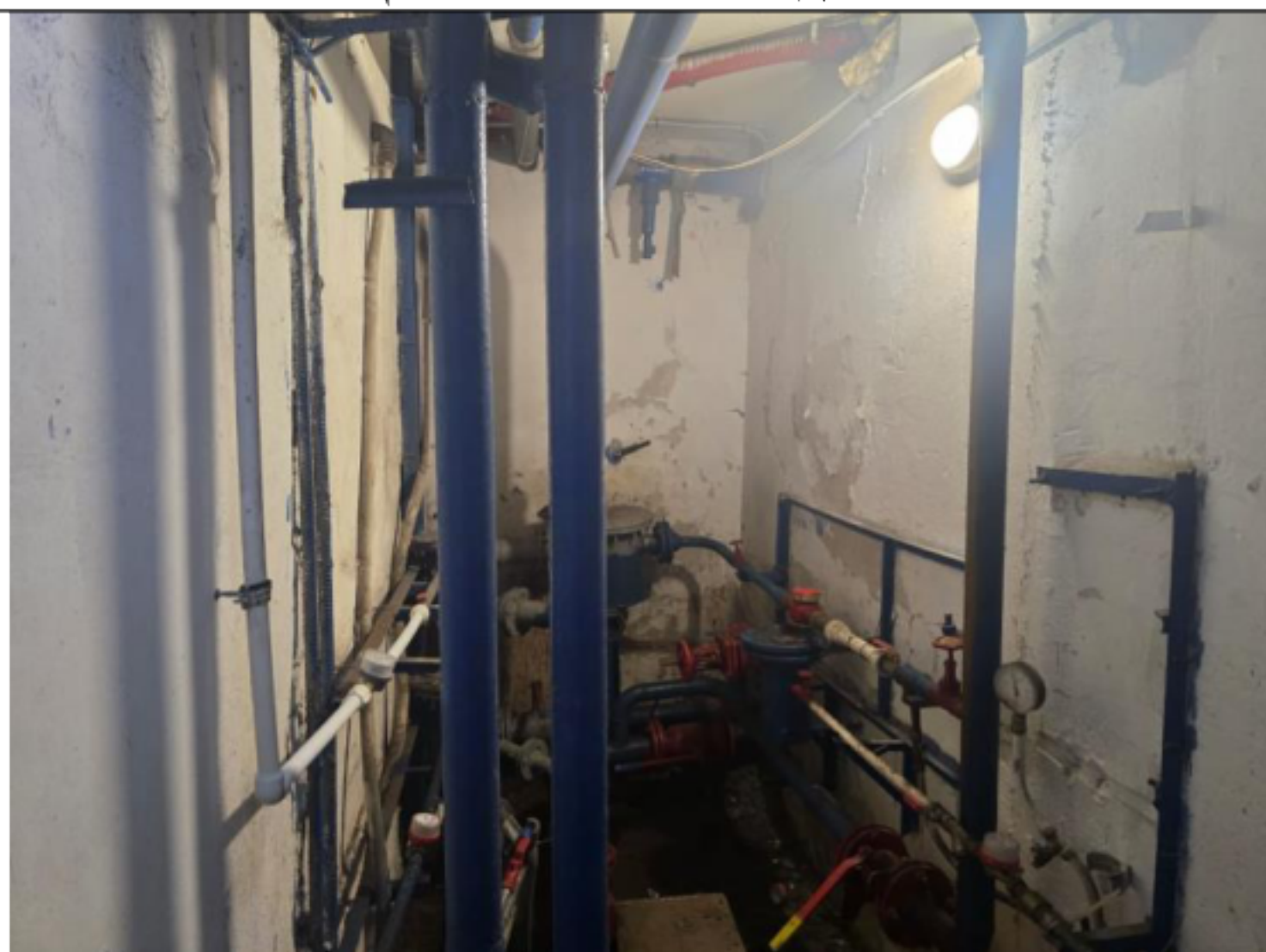
Цокольный этаж здания



Цокольный этаж здания



Цокольный этаж здания



Подвальный этаж здания



Подвальный этаж здания



Подвальный этаж здания



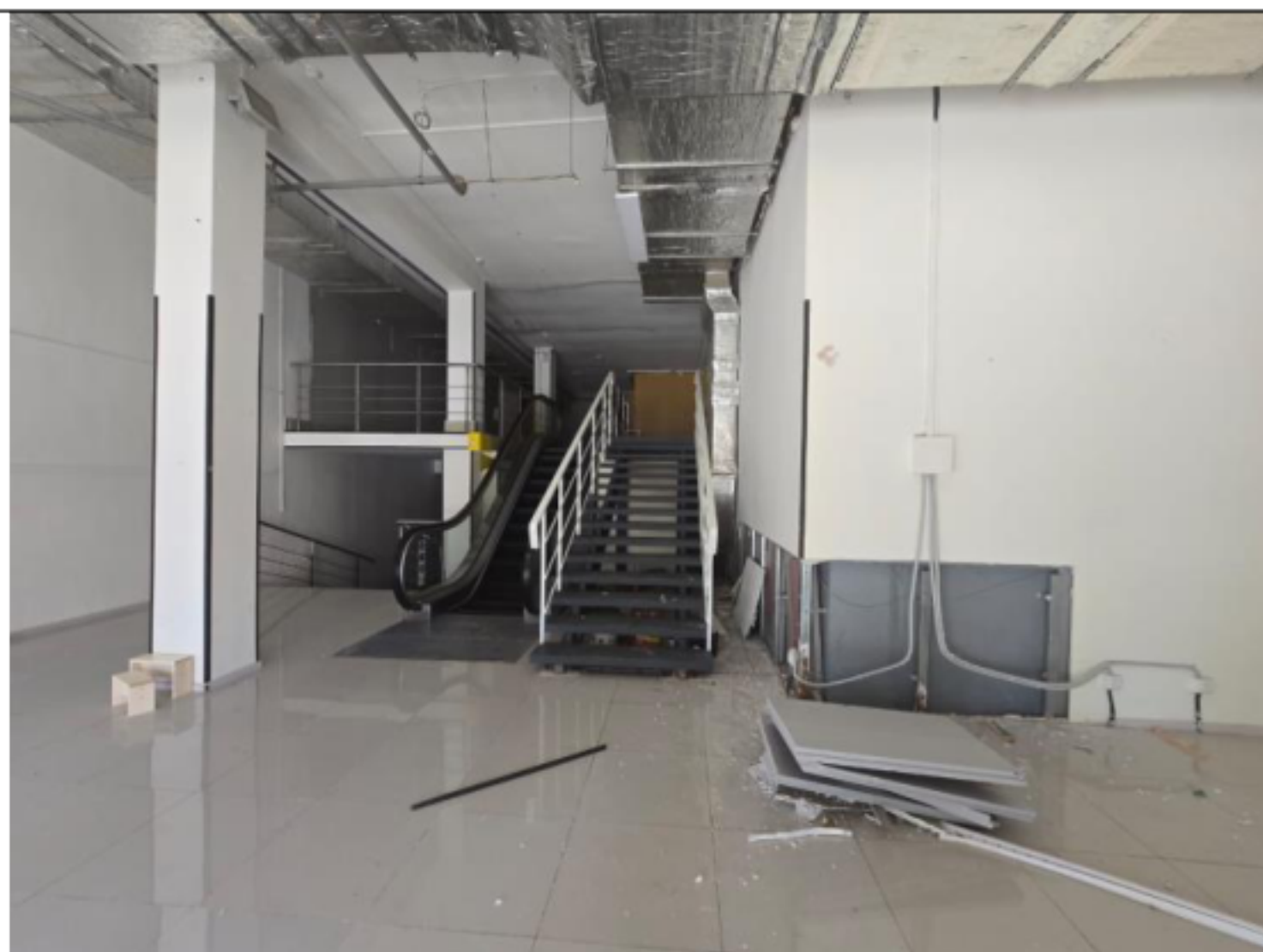
Подвальный этаж здания



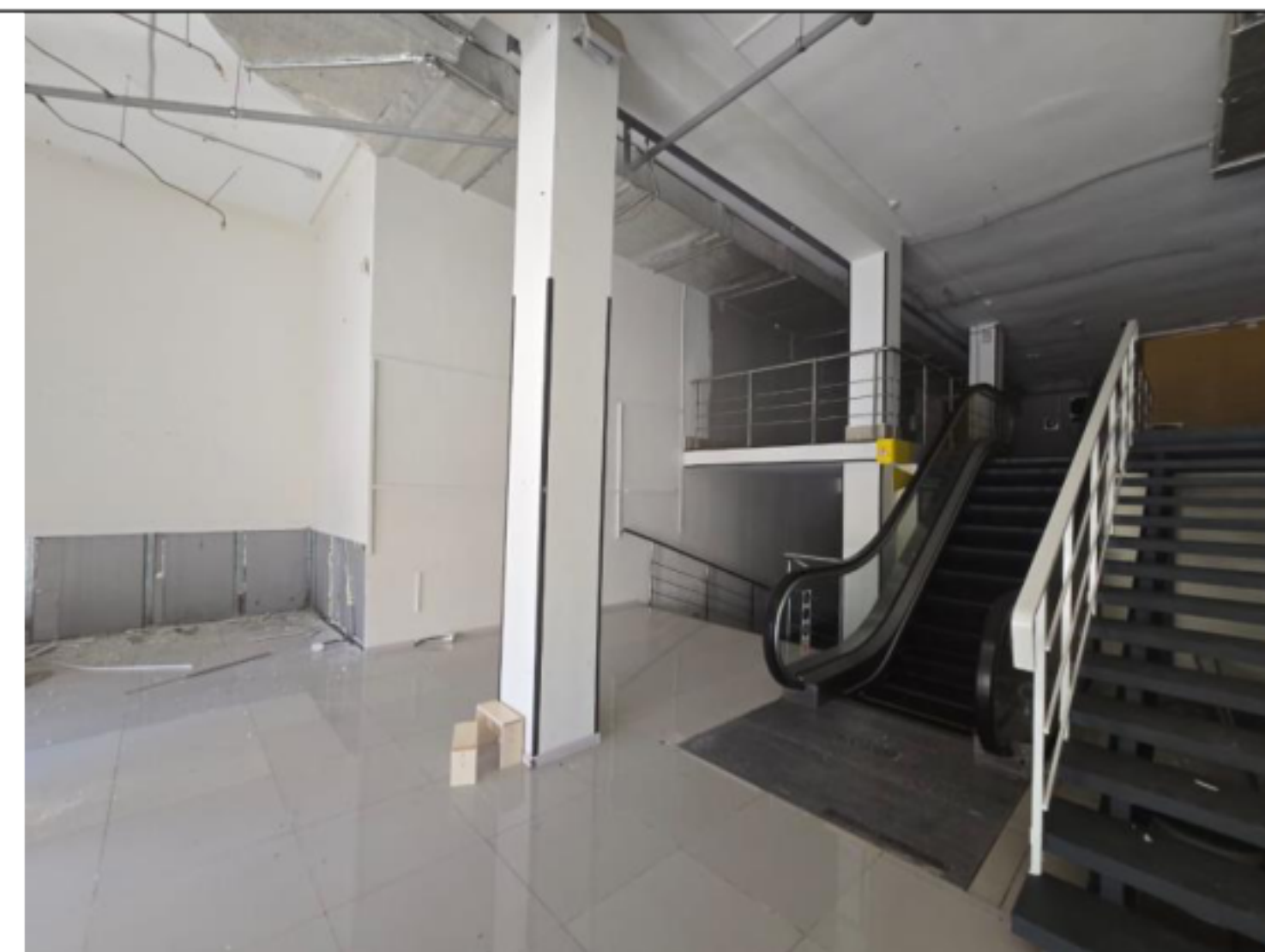
Подвальный этаж здания



Подвальный этаж здания



Помещения цокольного и подвального этажей



Помещения цокольного и подвального этажей



Помещения цокольного и подвального этажей



Помещения цокольного и подвального этажей



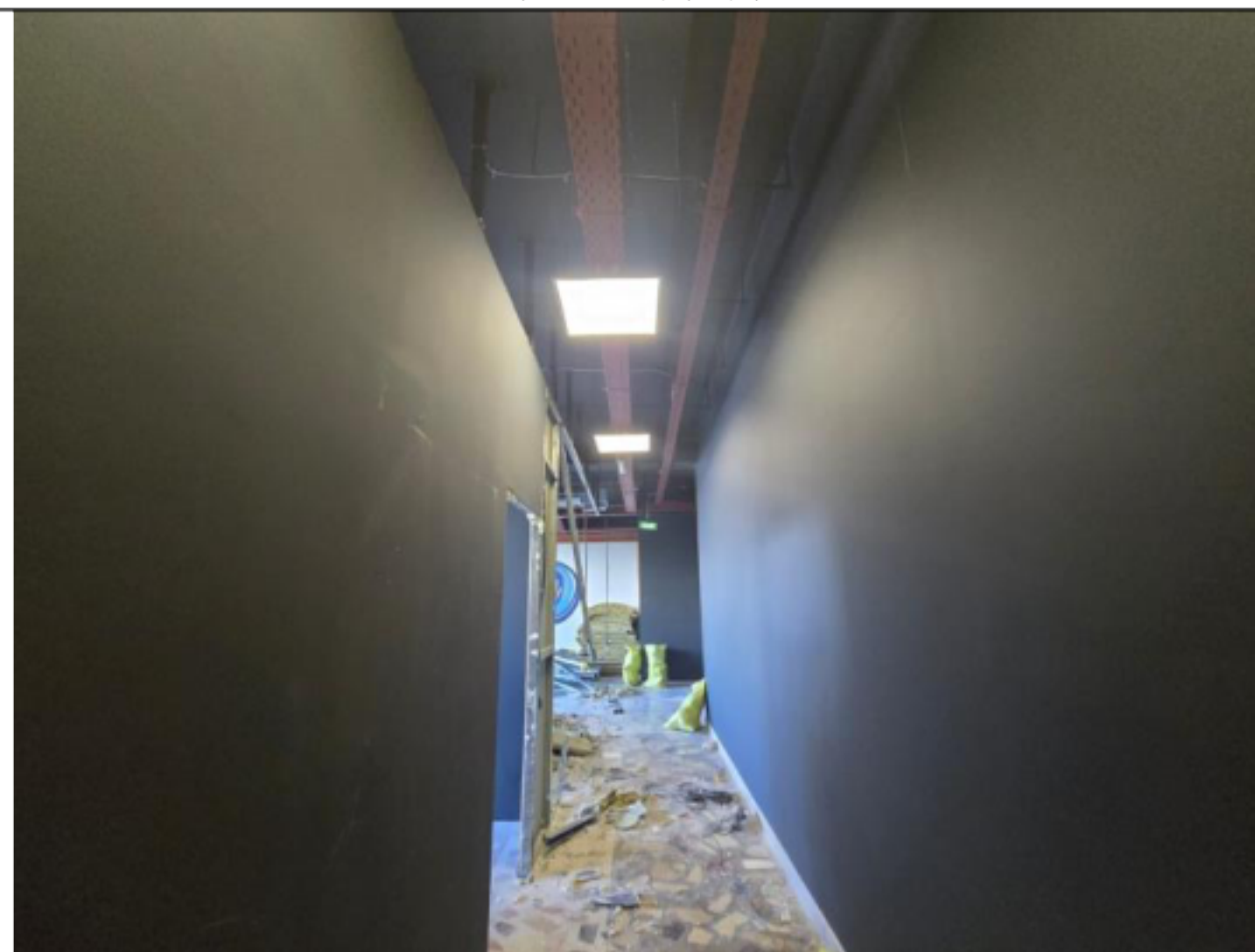
Фотографии, сделанные 23 сентября 2025 года



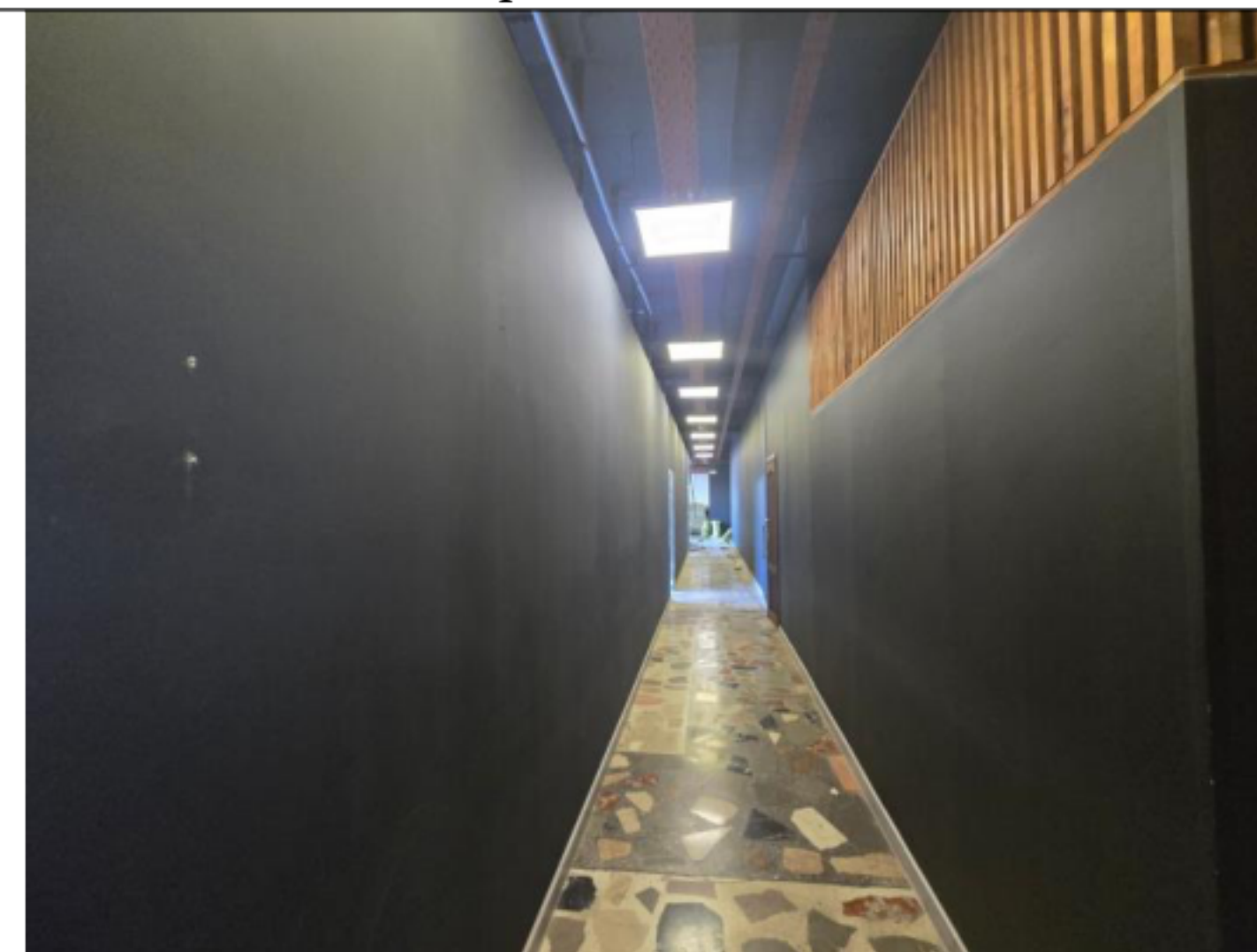
Общий вид здания



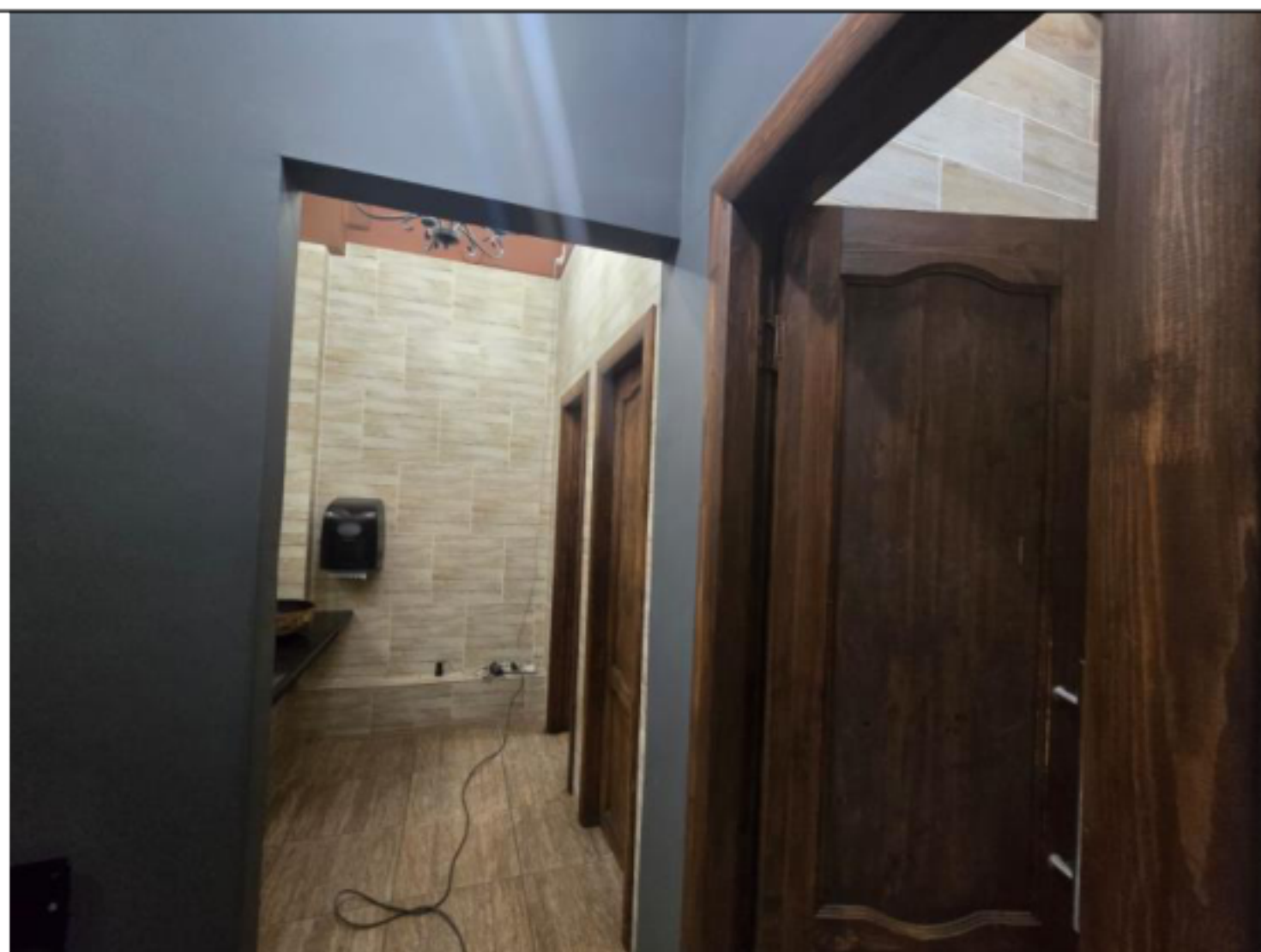
Второй этаж здания



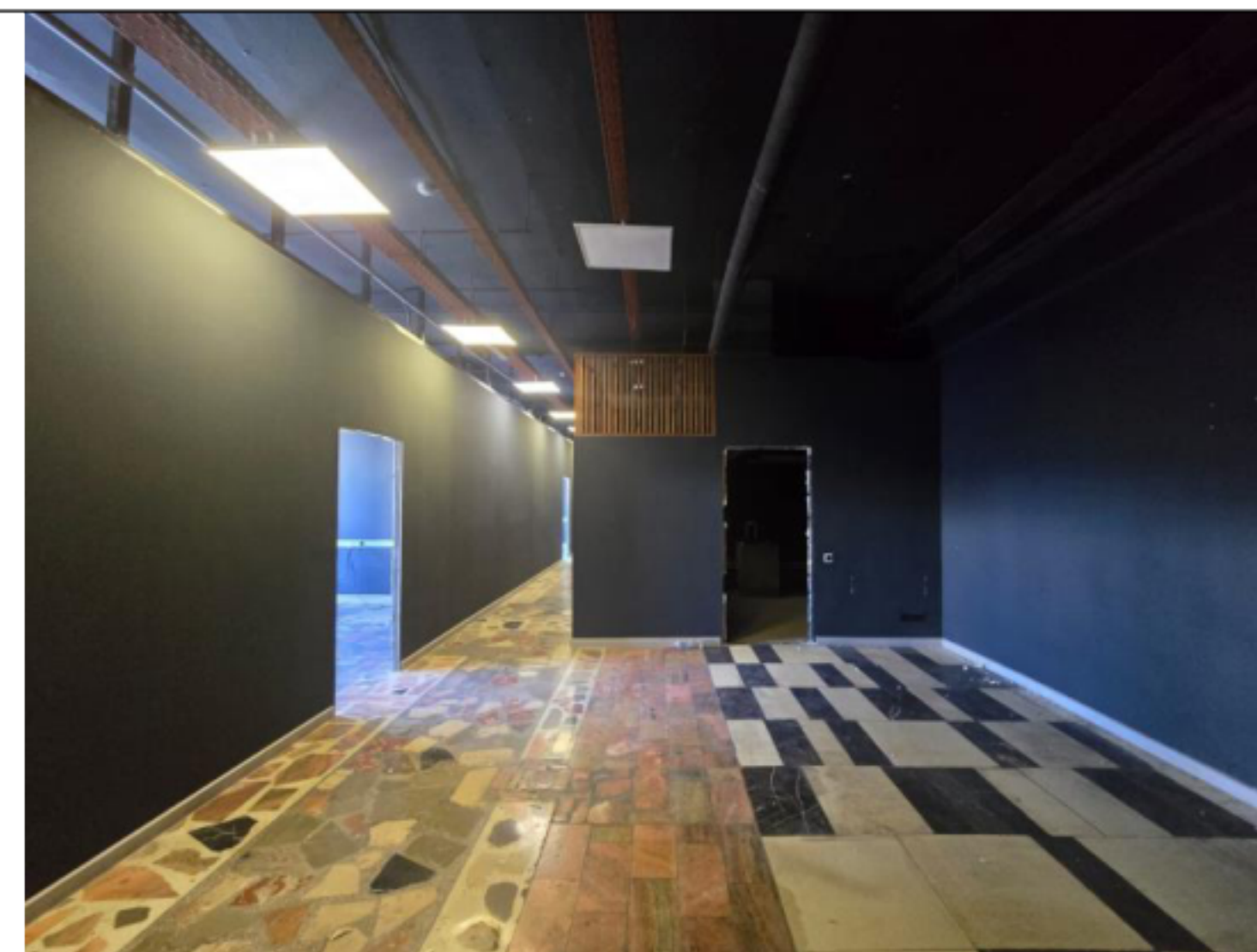
Второй этаж здания



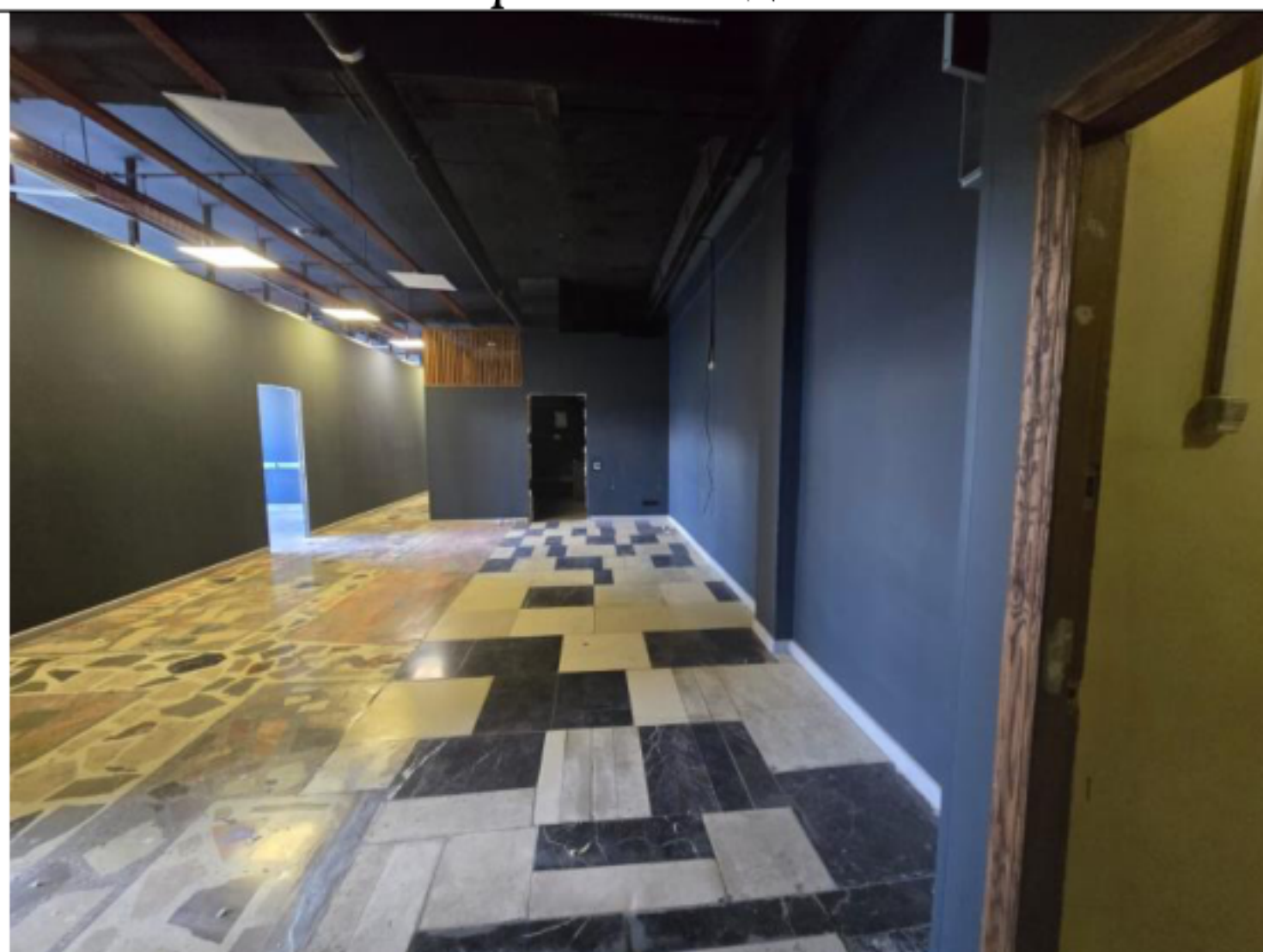
Второй этаж здания



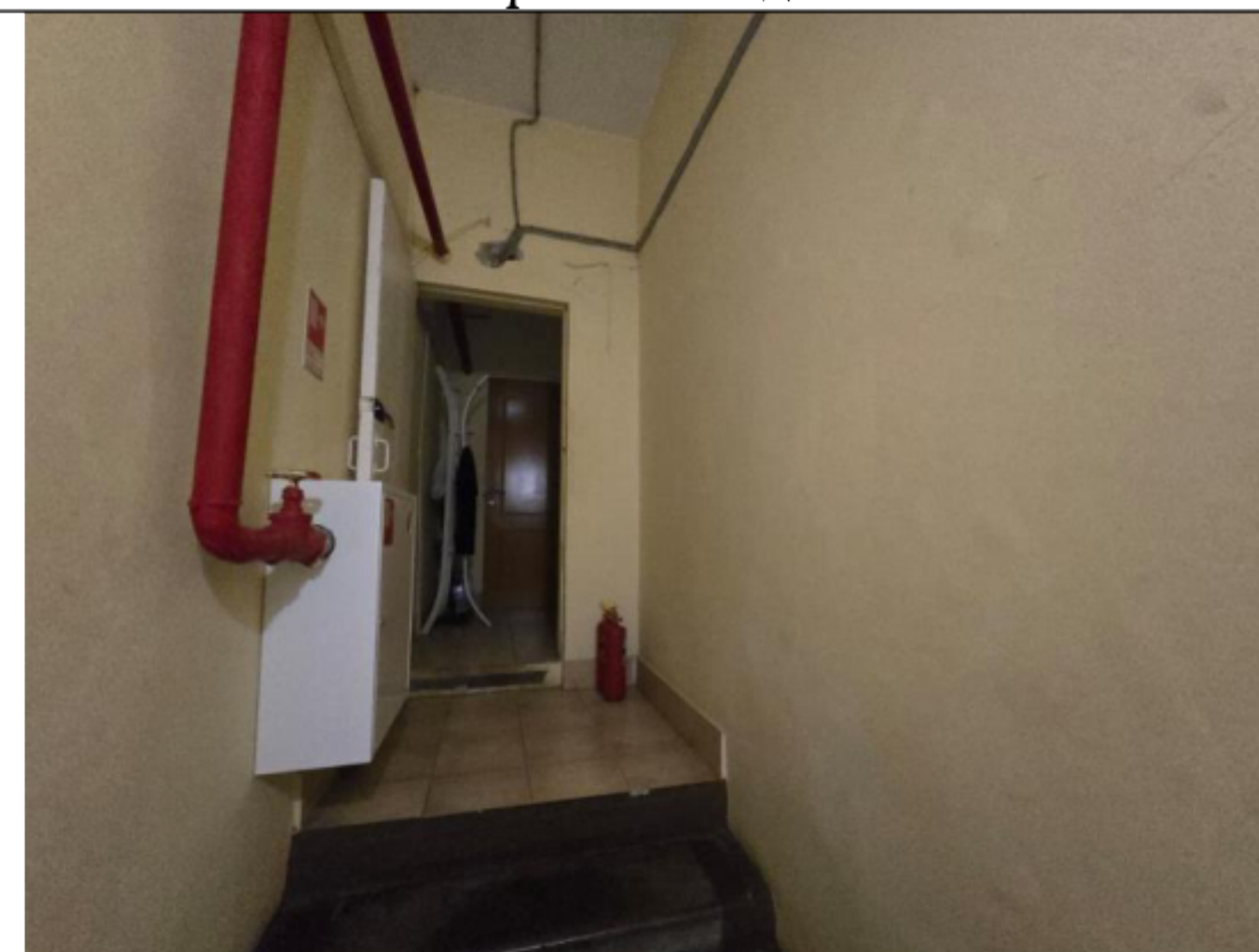
Второй этаж здания



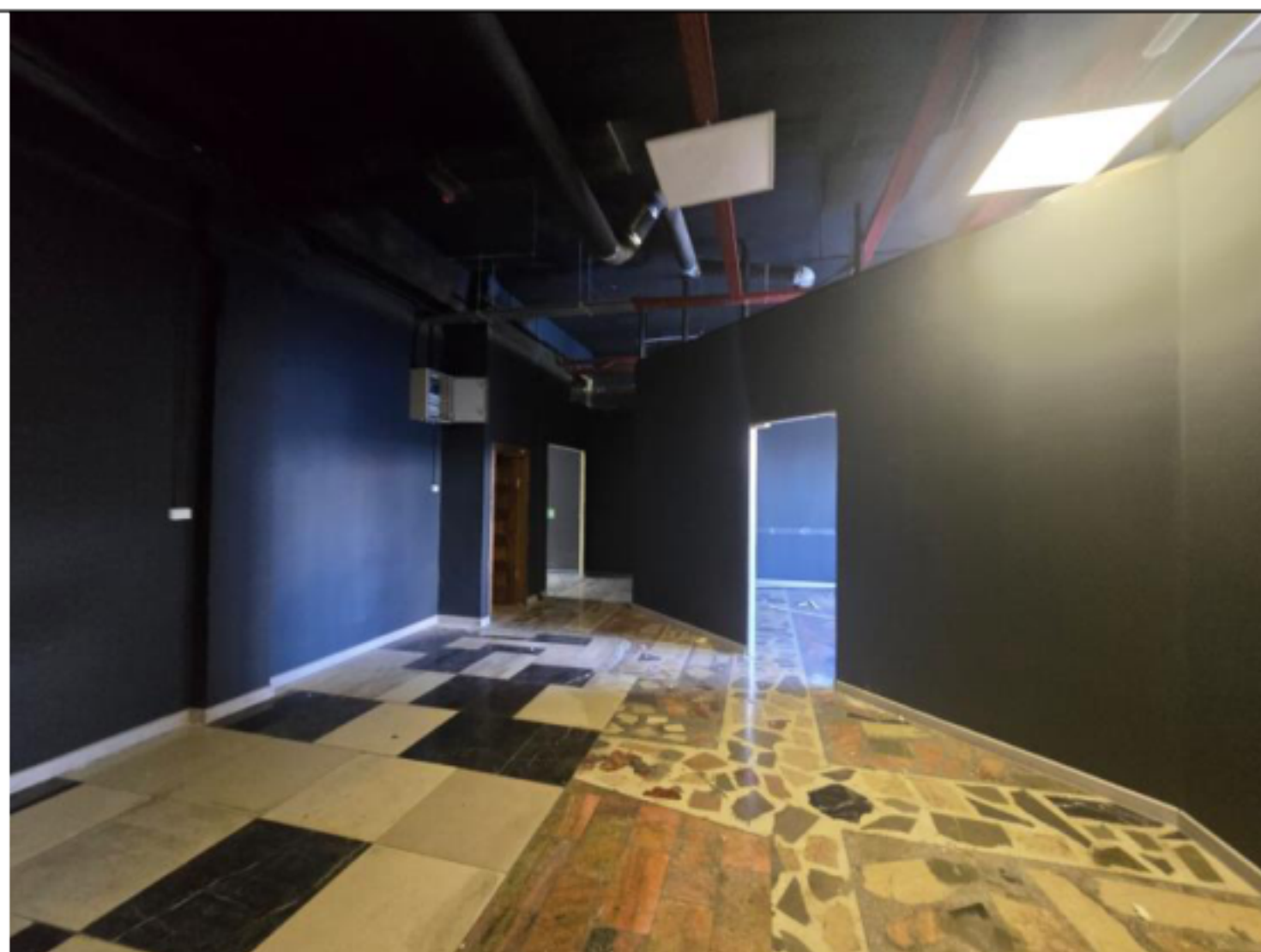
Второй этаж здания



Второй этаж здания



Второй этаж здания



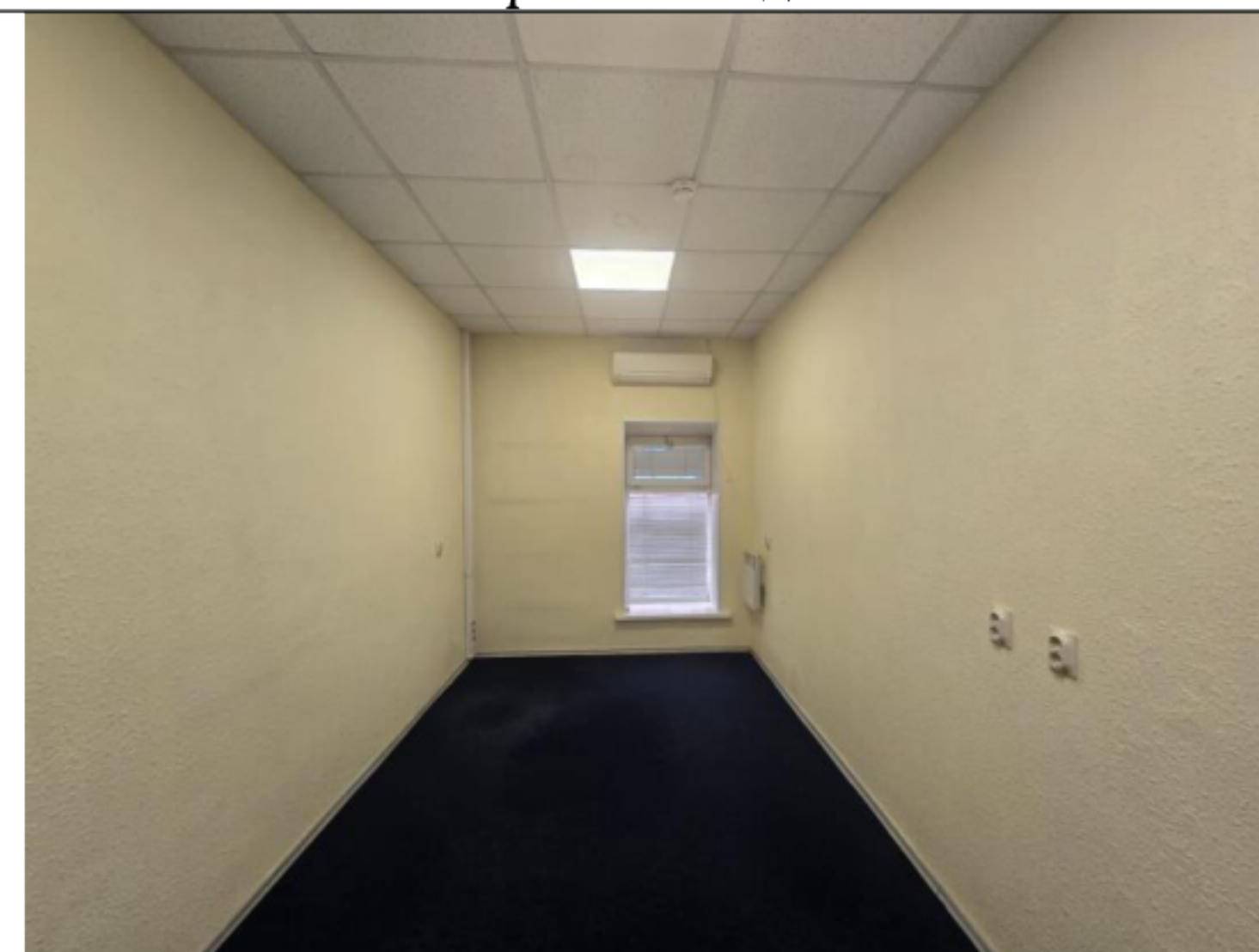
Второй этаж здания



Второй этаж здания



Помещения первого этажа здания



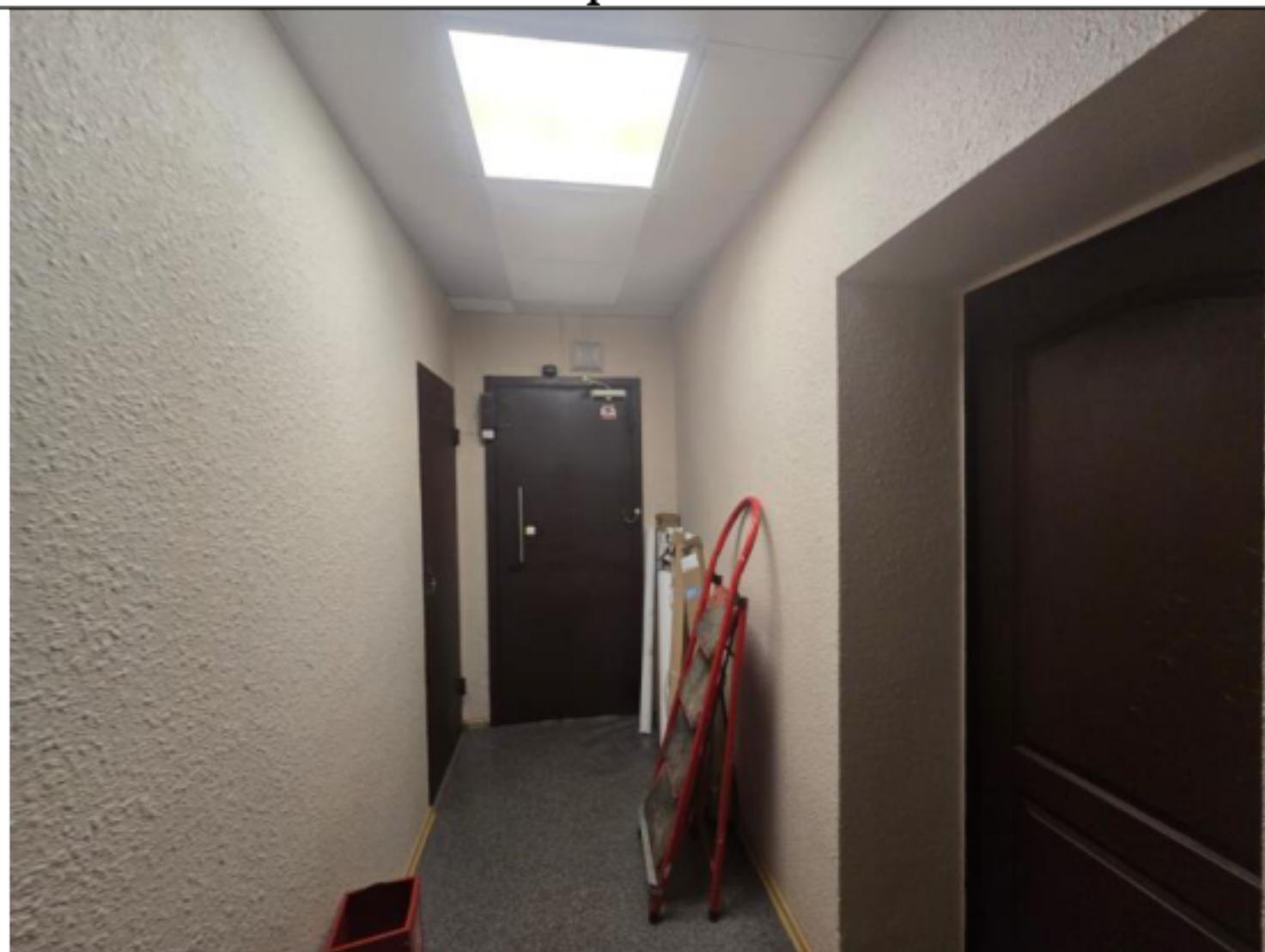
Помещения первого этажа здания



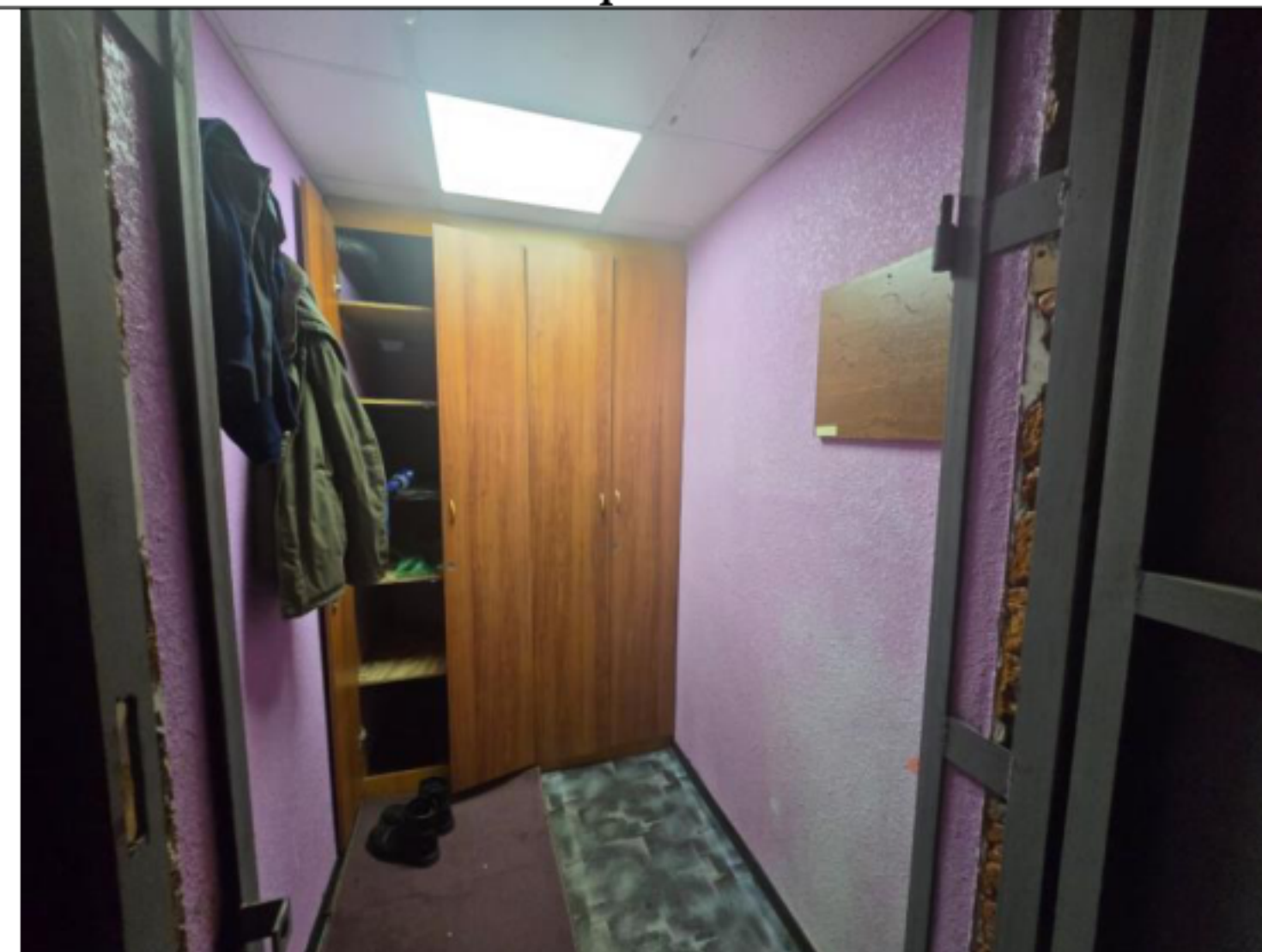
Помещения первого этажа здания




Помещения первого этажа здания



Помещения первого этажа здания



Помещения первого этажа здания

Сведения об имущественных правах объекта оценки																															
Имущественные права:	Право собственности																														
Оцениваемые права:	Право собственности																														
Собственник объекта оценки:	Муниципальное образование город Владивосток																														
Справочная информация по зданию, в котором расположен объект недвижимости ⁵ :	<p>Сведения об объекте</p> <div> <div>  Здание Дата обновления информации: 19.03.2025 <div>ДЕЙСТВИЯ ...</div> </div> <div> <p>Общая информация</p> <table> <tr> <td>Вид объекта недвижимости</td><td>Здание</td></tr> <tr> <td>Статус объекта</td><td>Актуально</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер</td><td>25:28:020004:261</td></tr> <tr> <td>Дата присвоения кадастрового номера</td><td>25.06.2012</td></tr> </table> <p>Характеристики объекта</p> <table> <tr> <td>Адрес (местоположение)</td><td>Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. Океанский, д. 111</td></tr> <tr> <td>Площадь, кв.м</td><td>3952.1</td></tr> <tr> <td>Назначение</td><td>Нежилое</td></tr> <tr> <td>Количество этажей</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Количество подземных этажей</td><td>2</td></tr> <tr> <td>Материал наружных стен</td><td>Кирпичные</td></tr> <tr> <td>Год завершения строительства</td><td>1989</td></tr> </table> <p>Сведения о кадастровой стоимости</p> <table> <tr> <td>Кадастровая стоимость (руб)</td><td>185012581.85</td></tr> <tr> <td>Дата определения</td><td>01.01.2023</td></tr> <tr> <td>Дата внесения</td><td>01.12.2023</td></tr> </table> <p>Ранее присвоенные номера</p> <table> <tr> <td>Инвентарный номер</td><td>05:401:002:000311790</td></tr> </table> </div> </div>	Вид объекта недвижимости	Здание	Статус объекта	Актуально	Кадастровый номер	25:28:020004:261	Дата присвоения кадастрового номера	25.06.2012	Адрес (местоположение)	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. Океанский, д. 111	Площадь, кв.м	3952.1	Назначение	Нежилое	Количество этажей	2	Количество подземных этажей	2	Материал наружных стен	Кирпичные	Год завершения строительства	1989	Кадастровая стоимость (руб)	185012581.85	Дата определения	01.01.2023	Дата внесения	01.12.2023	Инвентарный номер	05:401:002:000311790
Вид объекта недвижимости	Здание																														
Статус объекта	Актуально																														
Кадастровый номер	25:28:020004:261																														
Дата присвоения кадастрового номера	25.06.2012																														
Адрес (местоположение)	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. Океанский, д. 111																														
Площадь, кв.м	3952.1																														
Назначение	Нежилое																														
Количество этажей	2																														
Количество подземных этажей	2																														
Материал наружных стен	Кирпичные																														
Год завершения строительства	1989																														
Кадастровая стоимость (руб)	185012581.85																														
Дата определения	01.01.2023																														
Дата внесения	01.12.2023																														
Инвентарный номер	05:401:002:000311790																														
Правоустанавливающие документы:	Не предоставлены																														
Правоудостоверяющие документы:	<ul style="list-style-type: none"> Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 02 сентября 2025 года №КУВИ-001/2025-166803115. 																														
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки																															

⁵ <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

Сведения об обременениях,
связанных с объектом оценки:

В рамках настоящего отчета оценивается право собственности на объект капитального строительства. Оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учётом зарегистрированного обременения права:

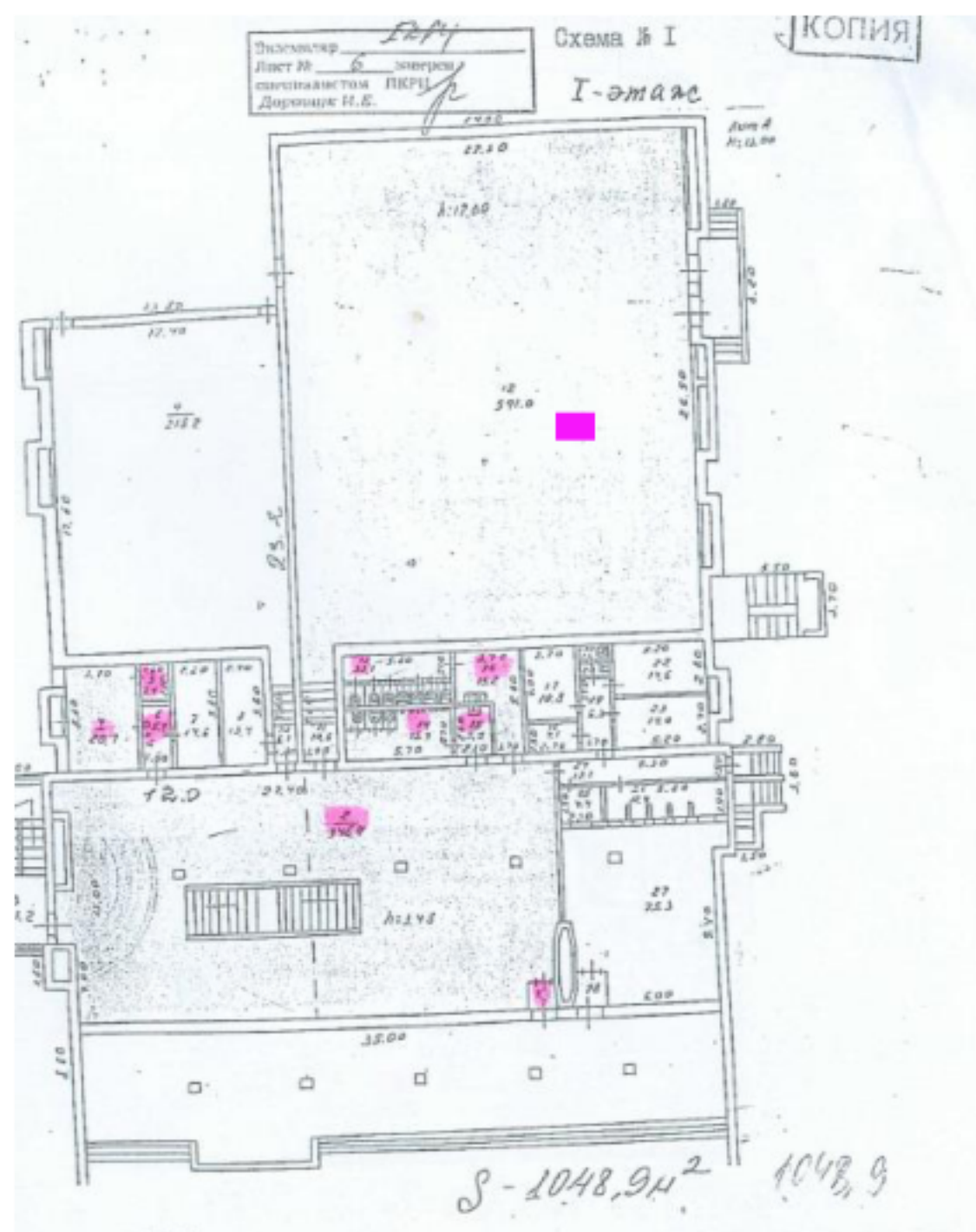
Аренда № 25-1/00-125/2002-113 от 18.05.2011

План 1999года

План 2025 года

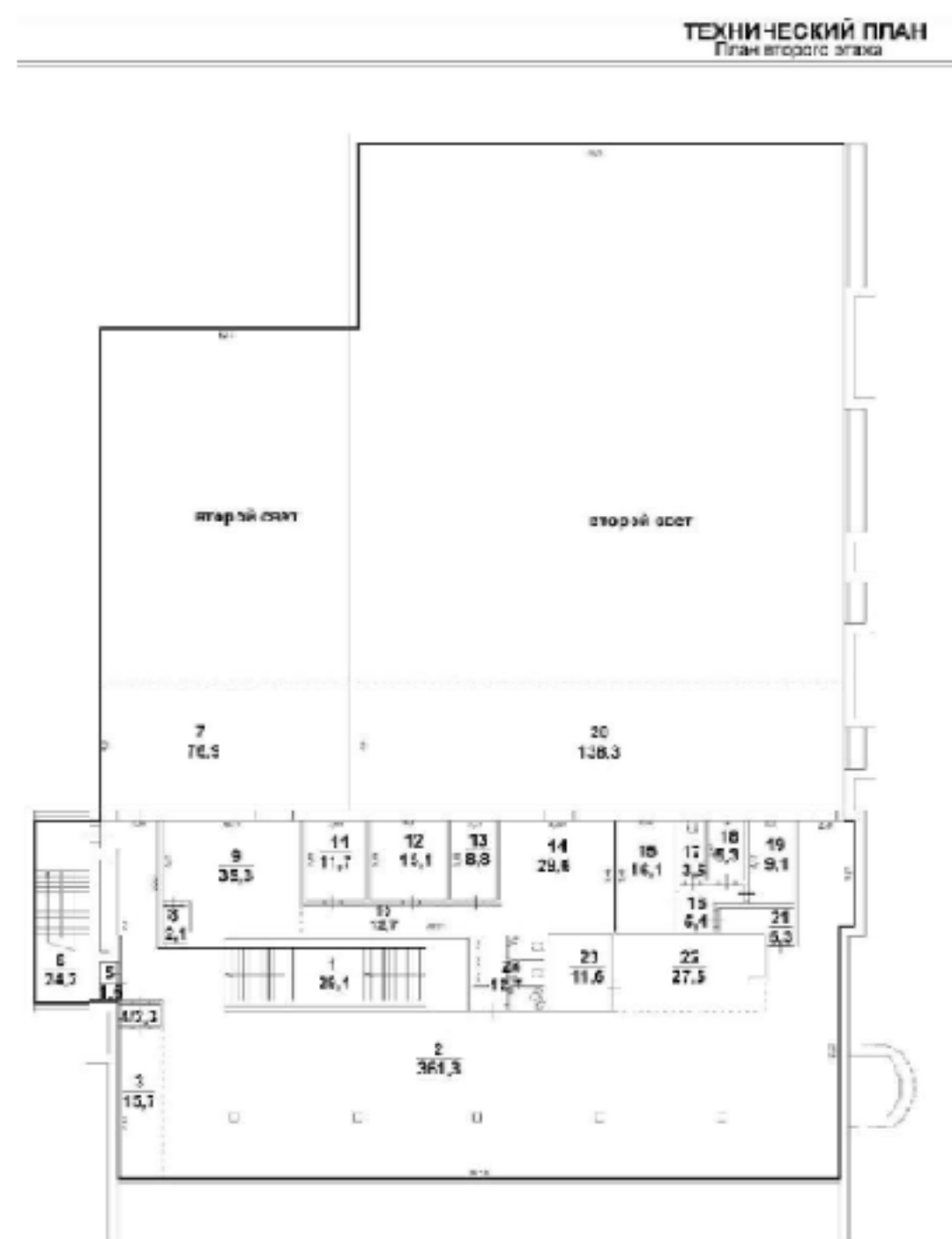
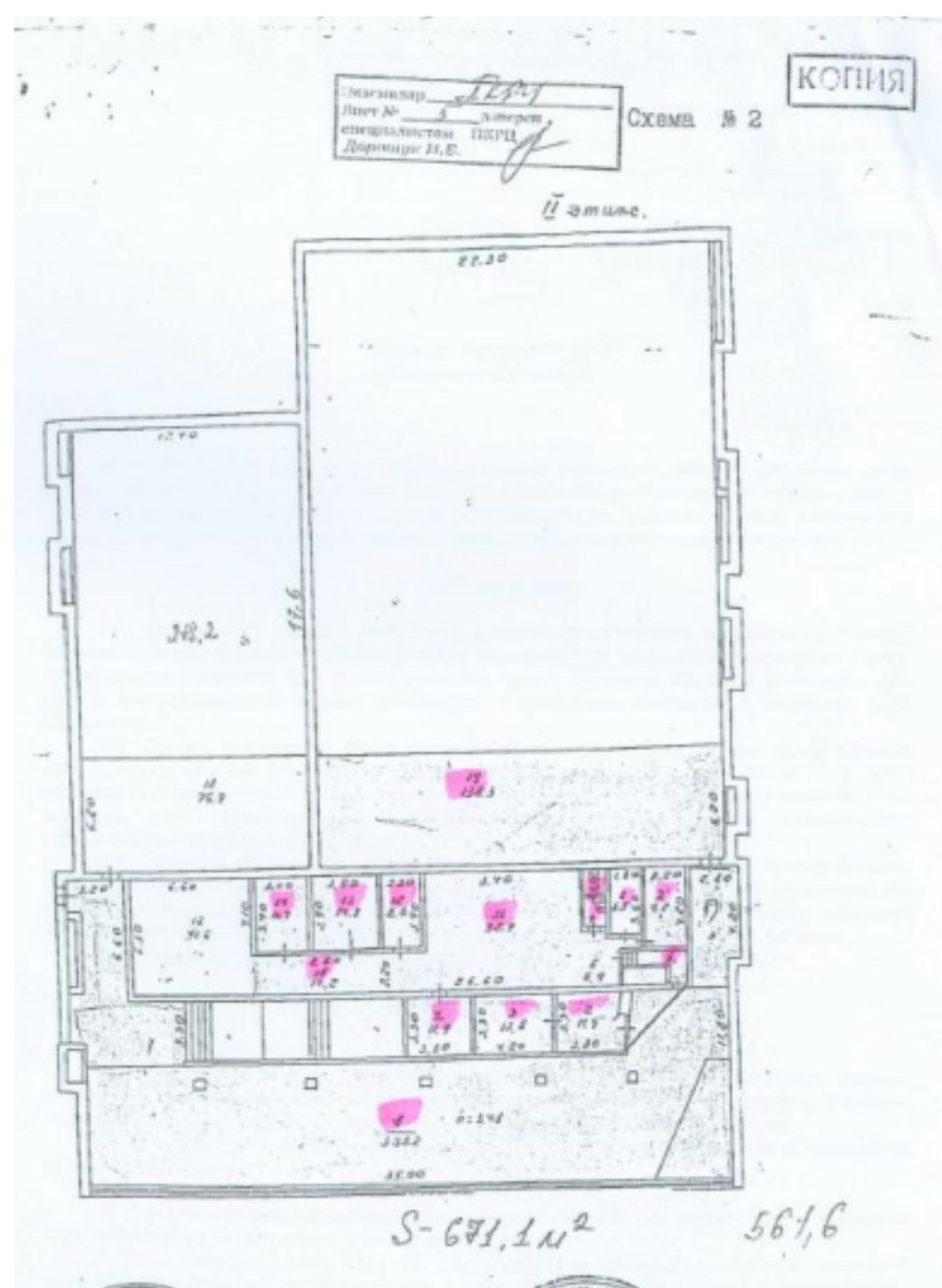
1 этаж

1 этаж



2 этаж

2 этаж



помещения, переданные в аренду ООО «Кинопрокат»

Срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 17.09.2002г. по 14.09.2049г.
Лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Кинопрокат", ИНН: 2540088388
Основание государственной регистрации:	Договор аренды, № 18/99, выдан 14.09.1999
Основные условия Договора аренды, № 18/99, выдан 14.09.1999:	<p>п.1.1 Арендодатель передает Арендатору в долгосрочное владение и пользование (аренду) нежилые помещения общей площадью 1720 кв. м, расположенные по адресу: г. Владивосток, Океанский пр-т, 111, на 1-м и 2-м этажах кинотеатра «Москва» (согласна плана-схемы) для использования в целях организации и обеспечения деятельности киноконцертного комплекса;</p> <p>п. 2.3.1 Арендатор вправе без согласия Арендодателя и собственника Объекта сдавать арендуемый им Объект (или его часть) в субаренду (поднаем), передавать свои права по настоящему договору третьим лицам (перенаем), предоставлять арендуемый им Объект (его часть) в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал (паевой взнос) юридических лиц всех организационно-правовых форм;</p> <p>п. 2.3.2 Арендатор вправе производить перепланировки, перестройки (переделки) и иные улучшения (благоустройства) арендуемого Объекта (его части) без согласования с Арендатором и собственником Объекта;</p> <p>п. 3.1 За аренду указанного в п. 1.1 договора имущества Арендатор уплачивает ежемесячно Арендодателю арендную плату в сумме эквивалентной 100 (ста) долларам США в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты без учета НДС. Арендная плата не может быть увеличена в связи с изменением цен, тарифов, коэффициентов инфляции и т.п.;</p> <p>п. 3.2 Оплата за эксплуатационные расходы, центральное отопление, электроснабжение и коммунальные услуги не входит в состав арендной платы и оплачивается Арендатором самостоятельно по отдельным договорам, заключенным с соответствующими службами;</p> <p>п.;</p>

6.1 Производство средствами Арендатора текущего и капитального ремонта, благоустройства, перестройки (переделки) и иных произведенных им улучшений арендуемого Объекта (его части), составляющих принадлежность помещений (или их части), не отделимых без вреда для их конструкции, влечет за собой право требовать им уплаты их стоимости в случае расторжения настоящего договора в судебном порядке по инициативе Арендодателя.	
Дополнительная информация	
Балансовая стоимость (при наличии), руб.:	Данные не предоставлены
Сведения об износе, устареваниях:	Физический износ, определенный по данным таблицы 1.8. «Показатели физического износа» учебно-практического пособия Арdziнов В., Александров В. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости. – СПб.: Питер, 2013. – 384 с.: ил., составляет 30%, что соответствует средней границе диапазона технического состояния объекта недвижимости как «удовлетворительное». Иные виды устареваний выявлены не были
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:	Отсутствуют

Объект оценки представляет собой встроенное помещение в здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111. Помещения размещены в подвальном, цокольном, первом и втором этажах объекта недвижимости. Помещения – многопрофильного назначения, по состоянию на дату оценки эксплуатируются в качестве торговых помещений, офисных, а также помещений кинотеатра «Москва». Так как два кинозала (218,2 кв. м + 591,0 кв. м), с помещениями операторской (76,9 кв. м + 138,3 кв. м) и кассами (4,9 кв. м + 9,6 кв. м + 5,6 кв. м) занимают всего 1044,5 кв. м или 26,69% от общей площади помещения, а остальная площадь приходится на офисные, торговые и складские помещения, объект оценки в последующих расчётах позиционируется как объект свободного назначения.

В нежилом помещении предусмотрены отдельные входы. Здание, в котором размещён объект оценки, расположено на первой линии относительно проезжей части, в ценовом районе «Первая речка». Объект оценки оснащен полным набором инженерных коммуникаций. В кинозалах установлено оборудование, представляющее собой, по состоянию на дату оценки, кинокомплекс «Москва»: в малом зале на 192 зрителя предусмотрены кресла в соответствующем количестве, установлен экран Harkness Hall Perlux 240; большой зал на 400 зрителей оснащен креслами, экраном, полные характеристики которых не предоставлены в распоряжение Оценщика по причине длительности сроков.

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

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

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости (1 полугодие 2025 года)⁶

По предварительной оценке Росстат, во 2 кв. 2025 г. ВВП РФ увеличился на 1,1% г/г по сравнению со 2 кв. 2024 г. после прироста 1,4% в 1 кв. 2025 г. По итогам 1 пол. 2025 г., по оценке Минэкономразвития России, ВВП РФ вырос на 1,2% г/г.

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

Показатель	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022*	2023*	2024*	1 пол. 2025
ВВП (индекс физического объема), %	98,0	100,2	101,8	102,8	102,2	97,3	105,9	98,6	104,1	104,3	101,2**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5	110,0
Индекс промышленного производства	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	104,3	104,6	101,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	100,2	96,8	101,5
Индекс инвестиций в основной капитал	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	107,4	108,7***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	97,6	95,5	99,5	100,7	101,2	98,0	103,3	104,5	106,1	107,4	107,8**
Оборот розничной торговли	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	108,0	107,2	102,1**
Экспорт товаров, млрд долл. США	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	417,2	195,5
Импорт товаров, млрд долл. США	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	294,5	131,6

Источник: Социально-экономическое положение России, <https://rosstat.gov.ru/compendium/document/50801>, <https://customs.gov.ru/statistic>

* Без учета статистической информации по Донецкой Народной Республике (ДНР), Луганской Народной Республике (ЛНР), Запорожской и Херсонской областям.

** Оценка.

*** 1 кв. 2025 / 1 кв. 2024

Индекс промышленного производства в июне 2025 г. вырос на 2,0% г/г после 1,8% г/г в мае 2025 г. Прирост промышленного производства по итогам 1 пол. 2025 г. в целом составил 1,4% г/г (за 2 кв. 2025 г. прирост - 1,8% г/г).

Выпуск обрабатывающей промышленности в июне 2025 г. вырос на 4,1% г/г после 4,0% г/г в мае 2025 г. В целом прирост выпуска обрабатывающего сектора за 1 пол. 2025 г. составил 4,2% г/г (за 2 кв. 2025 г. прирост - 3,7% г/г).

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств в июне 2025 г. вносит машиностроительный комплекс — его вклад в совокупный рост составил около 30%. Выпуск в июне 2025 г. вырос на 5,7% г/г после 18,0% г/г в мае 2025 г. По итогам 1 пол. 2025 г. прирост комплекса составил 11,8% г/г (за 2 кв. 2025 г. прирост - 10,5% г/г).

⁶ EUROEXPERT.RU, интернет — ссылка: <file:///C:/Users/ELENA/Documents/Downloads/Макроанализ%201%20пол.%202025.pdf>

Объёмы строительных работ в июне 2025 г. сохранились на уровне 2024 г. после прироста 0,1% г/г в мае 2025 г.

По итогам 1 пол. 2025 г. объёмы строительства увеличились на 4,3% г/г (за 2 кв. 2025 г. прирост - 2,4% г/г).

Оборот розничной торговли в июне 2025 г. вырос на 1,2% г/г в реальном выражении после 1,8% г/г в мае 2025 г.

По итогам 1 пол. 2025 г. оборот увеличился на 2,1% г/г (1,6% г/г во 2 кв. 2025 г.).

Индекс потребительских цен

В июне 2025 г., по данным Росстат, потребительские цены выросли на 0,20% (в мае 2025 г. - на 0,43%). С сезонной корректировкой в годовом выражении (с.к.г.) прирост цен составил 4,0% в июне 2025 г. (в мае 2025 г. - 4,5%, во 2 кв. 2025 г. - 4,8%, в 1 кв. 2025 г. - 8,2%). Годовая инфляция снизилась в июне 2025 г. до 9,4%, базовый ИПЦ — до 8,7% (г/г).

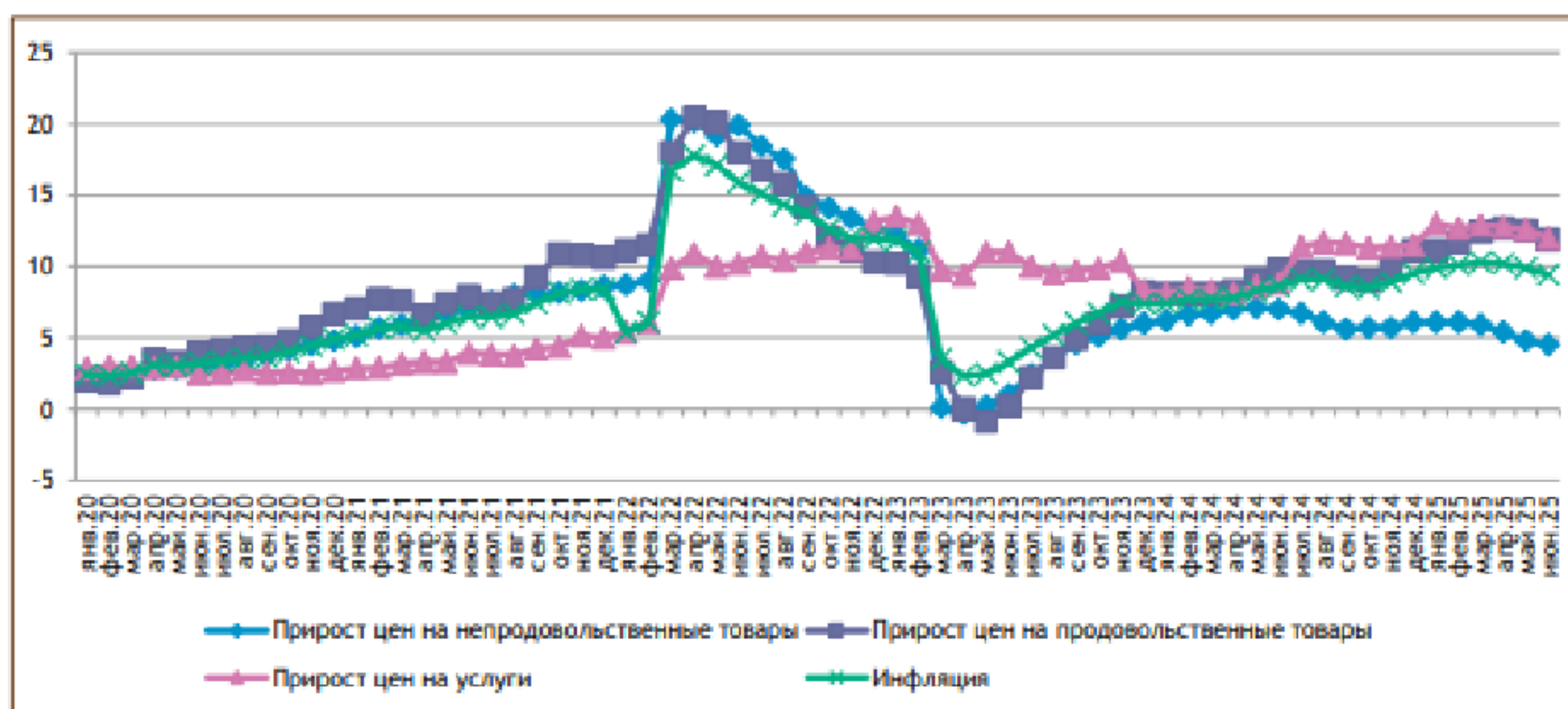
Показатели устойчивой инфляции в июне 2025 г. преимущественно снижались. Большинство из них были вблизи 4% (с.к.г.) или несколько выше.

В течение мая-июня 2025 г. снижались цены на плодоовощную продукцию и некоторые непродовольственные товары.

При этом быстрее сезонной нормы дешевели овощи и фрукты, услуги внутреннего и зарубежного туризма. В прочих услугах и продовольственных товарах инфляция оставалась умеренной. Из-за увеличения тарифов на проезд в городском транспорте ускорился рост цен (с.к.) на транспортные услуги.

Сезонное снижение цен на продовольствие и дефляция в некоторых категориях непродовольственных товаров, при поддержке укрепления рубля, компенсировали рост цен на нерегулируемые услуги и тарифы.

Таблица 8. Инфляция и динамика цен в отдельных сегментах потребительского рынка, январь 2020 г.-июнь 2025 г. (месяц к соответствующему месяцу предыдущего года), %



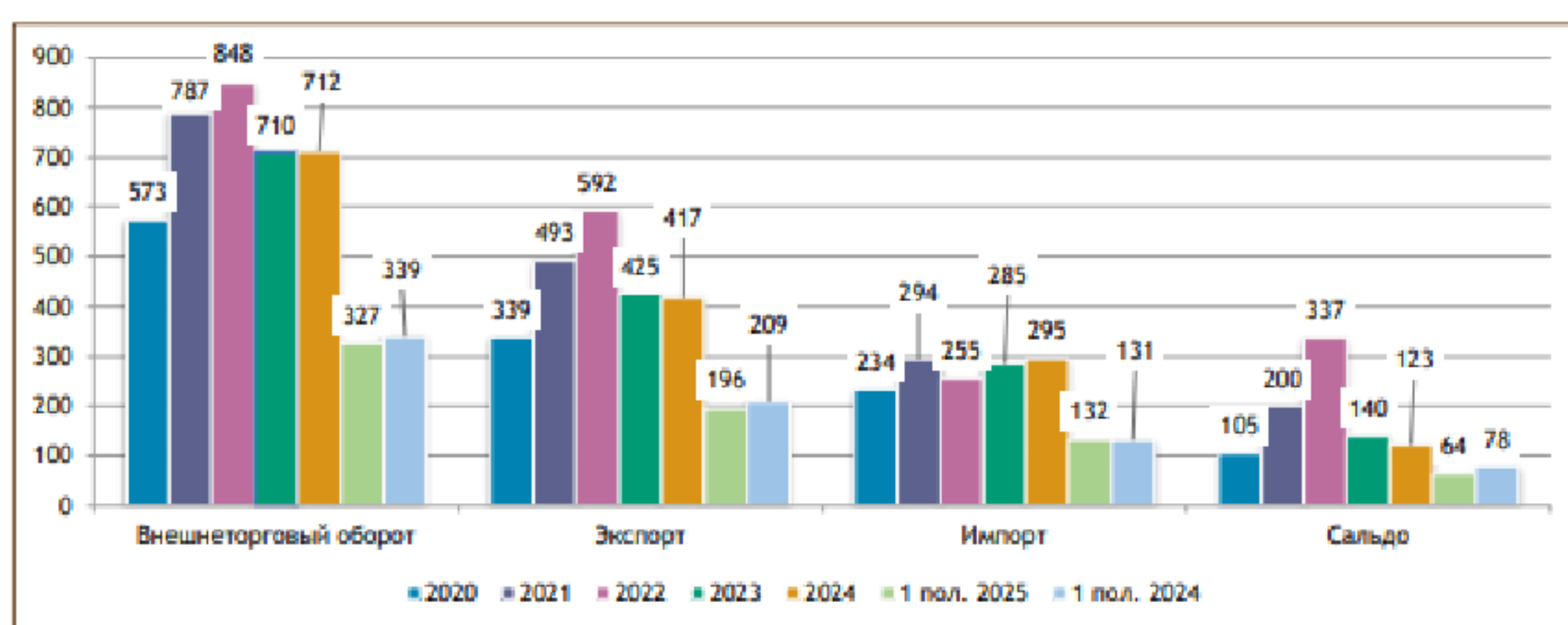
Источник: Банк России, Динамика потребительских цен, <https://cbr.ru/analytcs/dkp/dynamic/>

Внешняя торговля

По данным Федеральной таможенной службы (ФТС) России, объём внешней торговли России за 1 пол. 2025 г. составил 327 млрд долл. США, что на 3,6% меньше, чем за аналогичный период 2024 г. Профицит внешней торговли за 1 пол. 2025 г. составил 64 млрд долл. США, сокращение на 18,4% по сравнению с аналогичным периодом 2024 г. Основу российского экспорта в 1 пол. 2025 г. составляют минеральные продукты - их удельный вес в товарной структуре экспорта составил 56%, при этом снижение экспорта в данном сегменте составило 16% — до 110 млрд долл. США. В товарной структуре импорта наибольший

удельный вес приходился на машины и оборудование. Экспорт продукции химической промышленности и каучука вырос на 22% (до 16 млрд долл. США), металлов и изделий из них — на 15% (до 32 млрд долл. США), текстиля, текстильных изделий и обуви — на 48% (до 2 млрд долл. США), древесины и целлюлозно-бумажных изделий — на 6% (до 5 млрд долл. США), машин, оборудования, транспортных средств и других товаров — на 34% (до 12 млрд долл. США). Сократился экспорт продовольственных товаров и сельскохозяйственного сырья — на 15%, до 18 млрд долл. США. Основными партнёрами России стали страны Азиатского региона (экспорт — 149 млрд долл. США, импорт — 88 млрд долл. США). Торговля с европейскими странами сократилась: экспорт — 29 млрд долл. США, импорт — 34 млрд долл. США. Экспорт в страны Африки снизился на 14% до 11 млрд долл. США, импорт вырос на 39% до 2 млрд долл. США. Экспорт в страны Американского континента составил 7 млрд долл. США (снижение на 2%), импорт — 8 млрд долл. США (прирост 10%).

Таблица 9. Внешняя торговля Российской Федерации за 2020-1 пол. 2025 гг., млрд долл. США



Источник: Федеральная таможенная служба, <https://customs.gov.ru/statistic/vneshn-torg/vneshn-torg-countries>

Валютный рынок

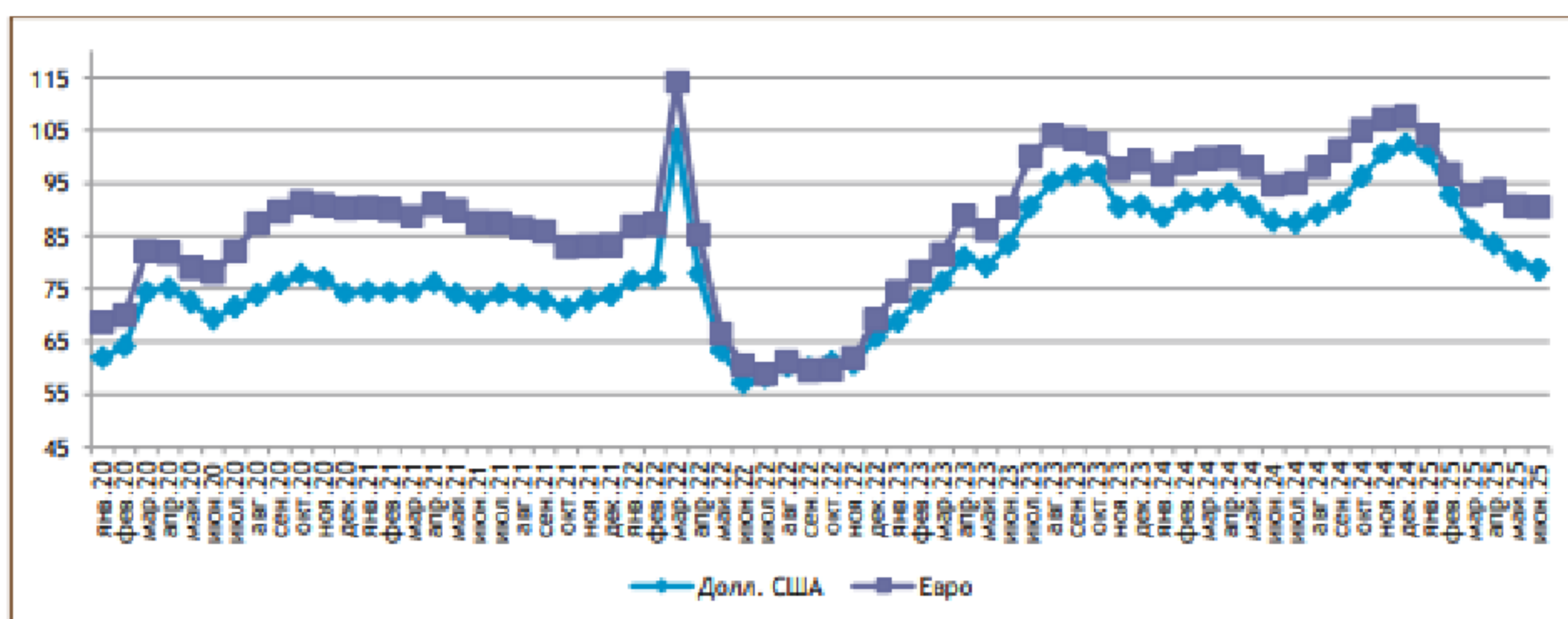
Положительная динамика рубля относительно доллара США на валютном рынке наблюдается седьмой месяц (декабрь 2024-июнь 2025 гг.) подряд (на фоне высокой привлекательности долговых и процентных российских активов для граждан и компаний в условиях жесткой денежно-кредитной политики. Спрос на валюту со стороны юридических лиц — клиентов банков на внутреннем рынке достиг минимума за июнь 2024-июнь 2025 гг. К концу июня 2025 г. курс доллара США снизился до 78,47 руб. (-0,2% м/м), курс юаня увеличился до 10,94 руб. (+0,5% м/м).

Объем чистых продаж валюты со стороны крупнейших экспортеров вырос на 3% относительно мая 2025 г. Отношение чистых продаж иностранной валюты к валютной экспортной выручке крупнейших экспортеров в апреле 2025 г. достигло 100%.

Спрос физических лиц на валюту на биржевом и внебиржевом рынках снизился в основном за счет сезонности и крепкого рубля (в мае 2025 г. нетто-покупки составили 111,0 млрд руб., в июне — 77,9 млрд руб.). С начала 2025 г. они приобрели валюты на сумму 464 млрд руб., что в 2 раза меньше, чем за аналогичный период 2024 г. Спреды на покупку/продажу наличной иностранной валюты продолжили сужаться.

Средний курс доллара за 1 пол. 2025 г. составил 86,58 руб./долл. США, за 1 пол. 2024 г. — 90,64 руб./долл. США (сокращение на 4,5%). Средний курс евро за 1 пол. 2025 г. составил 94,50 руб./евро, за 1 пол. 2024 г. — 97,98 руб./евро (сокращение на 3,5%).

Таблица 10. И. 1.3 Динамика средневзвешенного курса рубля по отношению к долл. США и евро за январь 2020-июнь 2025 гг.

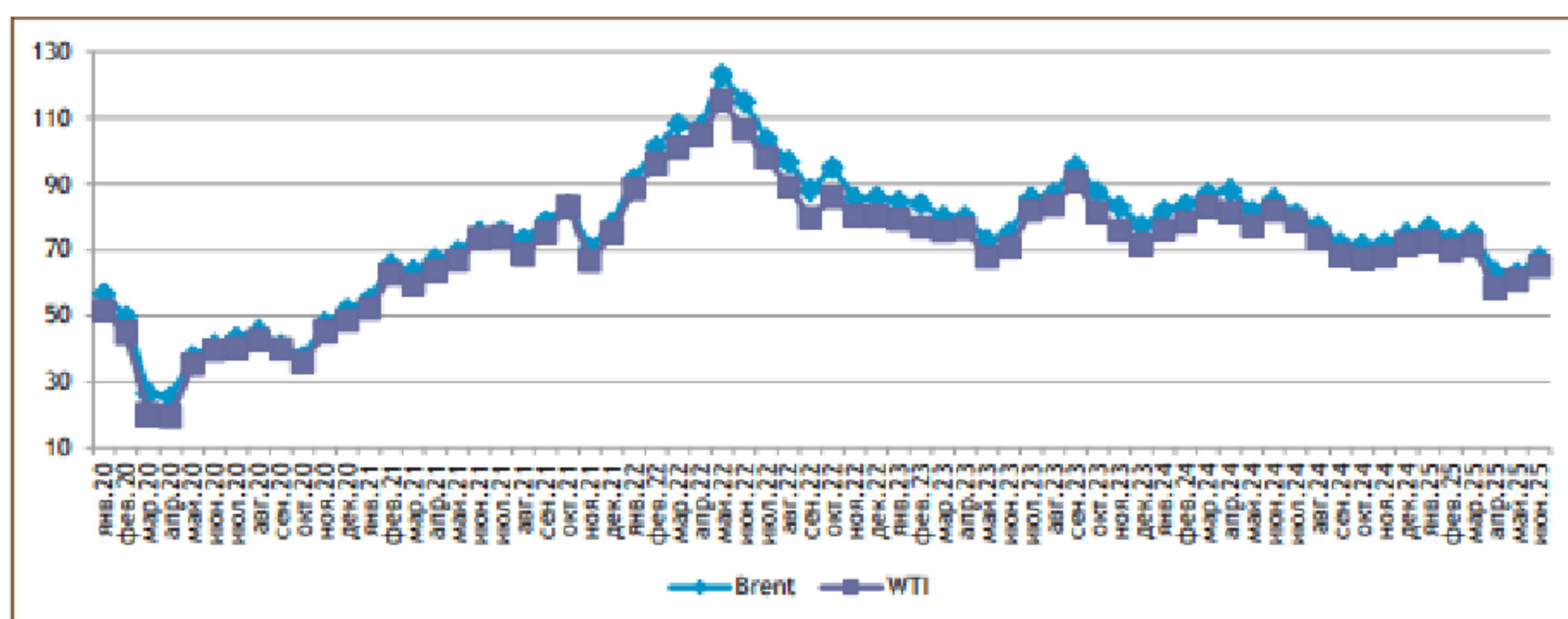


Источник: данные Банка России, https://cbr.ru/hd_base/micex_doc

Мировые цены на нефть и нефтепродукты

Цена марки Brent сократилась за 1 пол. 2025 г. (по сравнению с аналогичным периодом 2024 г.) на 17%, составив 70 долл. США/баррель, цена техасской WTI - на 17%, составив 66 долл. США/баррель.

Таблица 11. И. 1.4 Среднемесячные цены на нефть WTI и Brent (долл. США/барр.) за январь 2020 г.-июнь 2025 г



Источник: <https://www.calc.ru/dinamika-Wti.html?date=2025>; <https://www.calc.ru/dinamika-Brent.html?date=2025>

Мировой темп прироста спроса на нефть в годовом выражении замедлился из-за макроэкономической неопределенности и ограничений в международной торговле, а также в связи с очередным обострением конфликтов на Ближнем Востоке.

Однако в квартальном выражении на фоне сезонных факторов во 2 кв. 2025 г. спрос на нефть увеличился на 0,5 млн барр./сут.

По итогам 2 кв. 2025 г. предложение нефти выросло на 1,1 млн барр./сут. и составило 104,5 млн барр./сут. в основном за счет активного увеличения добычи странами ОПЕК+ и США.

ОПЕК+ ускоренно наращивает добычу, возвращая на рынок большую часть объемов, ранее подвергшихся дополнительным добровольным ограничениям. Уже принято решение о повышении разрешенного уровня добычи в августе 2025 г. на 548 тыс. барр./сут., и если

аналогичное решение будет принято на сентябрь 2025 г., то снятие добровольных ограничений завершится на целый год раньше первоначального графика.

Увеличение добычи ОПЕК+ в сочетании с наращиванием добычи в странах за пределами альянса приведет к увеличению предложения нефти на рынке в 2025 г. на 1,8 млн барр./сут.–2,1 млн барр./сут.

Рынок ценных бумаг

Общий объем торгов на рынках Московской биржи в июне 2025 г. составил 125,9 трлн руб.

Объем торгов акциями, депозитарными расписками и паями в июне составил 2,6 трлн руб. Среднедневной объем торгов – 97,1 млрд руб.

Объем операций на торгах выходного дня составил 88,9 млрд руб. или 3,4% от общего объема торгов на рынке акций в июне 2025 г.

Рынок акций показал разнонаправленную динамику внутри месяца (июня 2025 г.), в то же время по итогам июня 2025 г.

Индекс МосБиржи IMOEX вырос на 0,7%, до 2847,4 пункта. Сильнее всего дорожали акции телекоммуникационной, финансовой и строительной отраслей, а индексы транспортной и химической отраслей снижались. Индекс волатильности российского рынка (RVI) продолжал сокращаться, опустившись до 35,7 пункта.

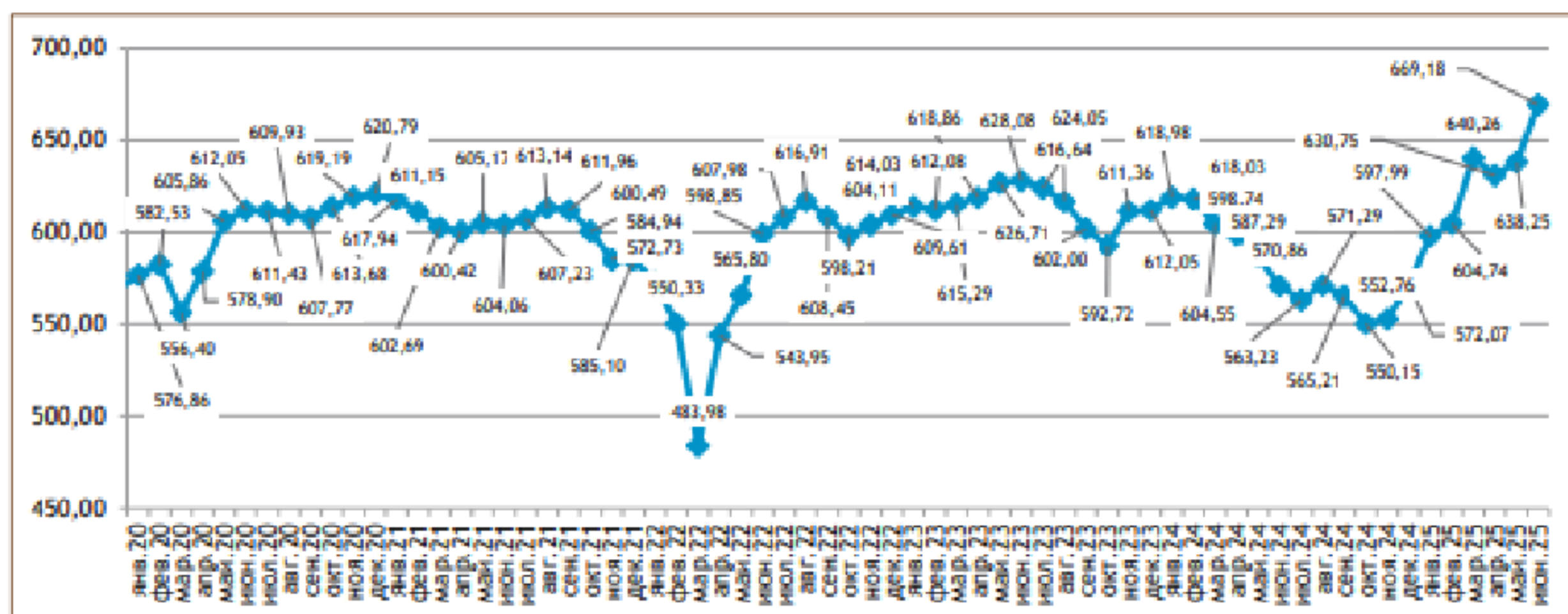
На вторичных биржевых торгах в июне 2025 г. наблюдалось изменение трендов последних месяцев. Крупнейшими неттопокупателями стали НФО за счет собственных средств, которые ранее осуществляли нетто-продажи ценных бумаг на вторичном рынке. Основными нетто-продавцами в июне были НФО в рамках доверительного управления и СЗКО.

Рынок государственных ценных бумаг

В июне 2025 г. на рынок ОФЗ преимущественно влияли ожидания рынка относительно дальнейшей траектории ключевой ставки. За июнь 2025 г. доходности в среднем по кривой ОФЗ сократились на 132 б.п., при этом за счет более значительного снижения на ближнем конце кривая доходности восстановила восходящую траекторию на участке от 3 до 10 лет.

Минфин России разместил ОФЗ на сумму 703,2 млрд руб., выполнив план заимствования на 2 кв. 2025 г. на 112,8% (в том числе 54,1% в июне 2025 г.). Основной спрос на аукционах предъявили СЗКО (на них пришлось 67,2% всех размещений ОФЗ). Крупнейшие продажи продолжили совершать СЗКО, тем не менее они остались нетто-покупателями за счет сделок на первичном рынке. Основную поддержку ОФЗ на вторичном рынке оказали НФО за счет собственных средств и в рамках доверительного управления.

Таблица 12. И. 1.5 Динамика индекса государственных облигаций (RGBITR) за январь 2020-июнь 2025 гг., п. п.



Источник: данные Московской биржи, <https://www.moex.com/ru/index/RGBITR/archive/>

Кредитный рейтинг России

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

Таблица 13. Т. 1.2 Присвоенные России кредитные рейтинги, действующие в 2025 г.

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

Источники: Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

Ключевая ставка Банка России

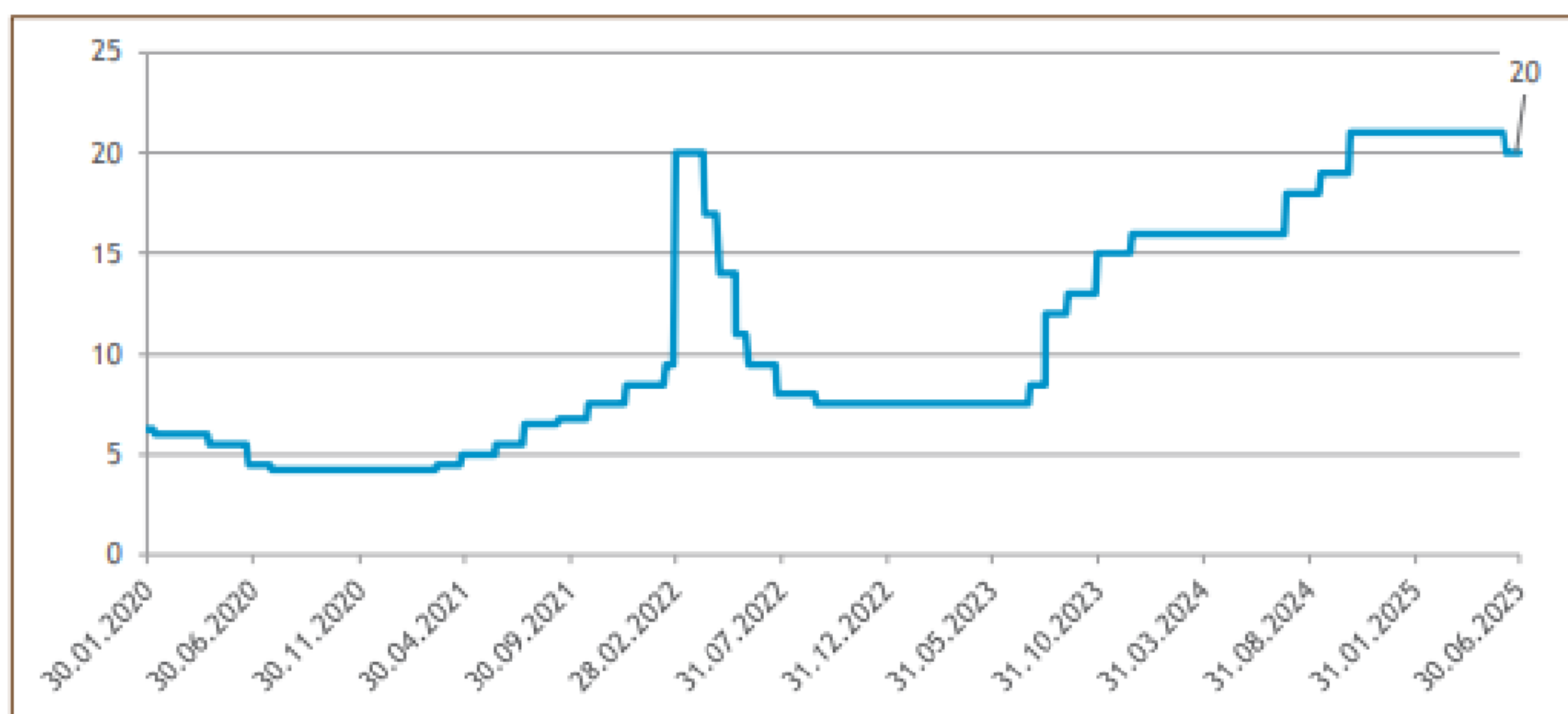
Ключевая (базовая) процентная ставка — это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки. Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-1 пол. 2025 гг.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50% .
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00% .
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%.
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%.
- С 18.12.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%.
- С 29.07.2024 г. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%.
- С 16.09. 2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%.
- С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00%.
- С 09.06.2025 г. - Совет директоров Банка России от 06.06.2025 г. принял решение снизить ключевую ставку на 100 б.п., до 20,00%.
- Справочно: с 28.07.2025 г. - Совет директоров Банка России от 25.07.2025 г. принял решение снизить ключевую ставку на 200 б.п., до 18,00%.

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

- темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
- увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
- увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля. Основная причина снижения ключевой ставки в 1 пол. 2025 гг.: инфляционное давление, в том числе устойчивое, продолжает снижаться, притом что внутренний спрос по-прежнему опережает возможности расширения предложения товаров и услуг, российская экономика постепенно возвращается к траектории сбалансированного роста. Банк России будет поддерживать жесткость денежно-кредитных условий, которая необходима для возвращения инфляции к цели в 2026 г. Это означает продолжительный период проведения жесткой денежно-кредитной политики. Дальнейшие решения по ключевой ставке будут приниматься в зависимости от скорости и устойчивости снижения инфляции и инфляционных ожиданий.

Таблица 14. И. 1.6 Ключевая ставка Банка России в 2020-1 пол. 2025 гг., %



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

Прогнозы развития экономики России

Таблица 15. Т. 1.3 Прогноз основных макроэкономических показателей

Показатель	Источник	2025	2026	2027	2028
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (ВШУ, май 2025 г.)	101,4	101,5	101,9	101,8
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025г.)	102,5	102,4	102,8	103,0
	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2025 г.)	101,4	101,6	101,8	101,9
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, июнь 2025 г.)	101,0-101,4	101,5-101,8	101,8-102,2	102,0-102,4
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	9,1%	5,4%	4,3%	4,2%
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	9,3%	5,4%	4,0%	4,0%
	Refinitiv Eikon (1 пол. 2025 г.)	9,1%	5,6%	4,6%	—
	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2025 г.)	9,1%	5,5%	4,3%	4,1%
	OECD Economic Outlook (июнь 2025 г.)	9,7%	6,1%	—	—
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 пол. 2025 г.)	8,9%	4,9%	4,0%	4,0%
	The Economist Intelligence Unit (май 2025 г.)	8,4%	4,9%	4,7%	4,5%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, июнь 2025 г.)	103,8-104,0	102,0-102,3	102,2-102,5	102,3-102,7
Показатель	Источник	2025	2026	2027	2028
Курс доллара США, руб./долл. США	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025г.)	105,9	104,6	103,4	103,0
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	91,56	101,81	105,41	106,65
	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2025 г.)	87,30	97,50	101,50	105,00
	Евразийский Банк Развития (июнь 2025 г.)	90,00	105,00	110,00	—
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (май 2025 г.)	94,63	104,55	106,63	108,95
Курс евро, руб./евро	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	94,30	100,20	103,50	106,00
	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" *	98,61	111,12	116,09	118,41
Ключевая ставка Банка России, %	Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт"	19,6%	13,7%	10,0%	8,3%
	Макроэкономический опрос Банка России (июнь 2025 г.)	19,3%	13,8%	10,2%	8,5%
	Консенсус-прогноз Института "Центр развития" (май 2025 г.)	19,8%	13,8%	11,2%	8,4%
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 пол. 2025 г.)	19,2%	12,5%	8,0%	8,0%
	Евразийский Банк Развития (июнь 2025 г.)	20,1%	14,7%	10,5%	—

Источники: приведены в таблице.

Примечание: Консенсус-прогноз НАО "Евроэксперт" рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников.

* Прогноз курса евро (руб./евро) рассчитан от консенсус-прогноза курса доллара США с учетом соотношения курсов евро к доллару США по данным прогноза МЭР РФ (Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г.)

Экономический мониторинг города Владивостока, характеризующий состояние и динамику развития экономической, социальной и иных сфер жизнедеятельности, за январь-июль 2025 года

7

Город Владивосток в Приморском крае:

- 34,8 % населения края (на 01.03.2025);
- 63,3 % оборота организаций;
- 68,1 % оборота розничной торговли организаций;
- 80,3 % объема платных услуг населению;
- 54,8 % оборота общественного питания организаций;
- 24,1 % объема работ по виду деятельности «Строительство»;
- 38,6 % объема ввода в эксплуатацию жилых домов;
- 36,0 % объема отгруженных товаров промышленного производства организаций;
- 48,3 % инвестиций в основной капитал организаций (за 1 полугодие 2025 года).

Таблица 16. Динамика основных показателей социально-экономического развития города Владивостока за январь-июль 2025 года, в % к январю-июлю 2024 года, в сопоставимых ценах

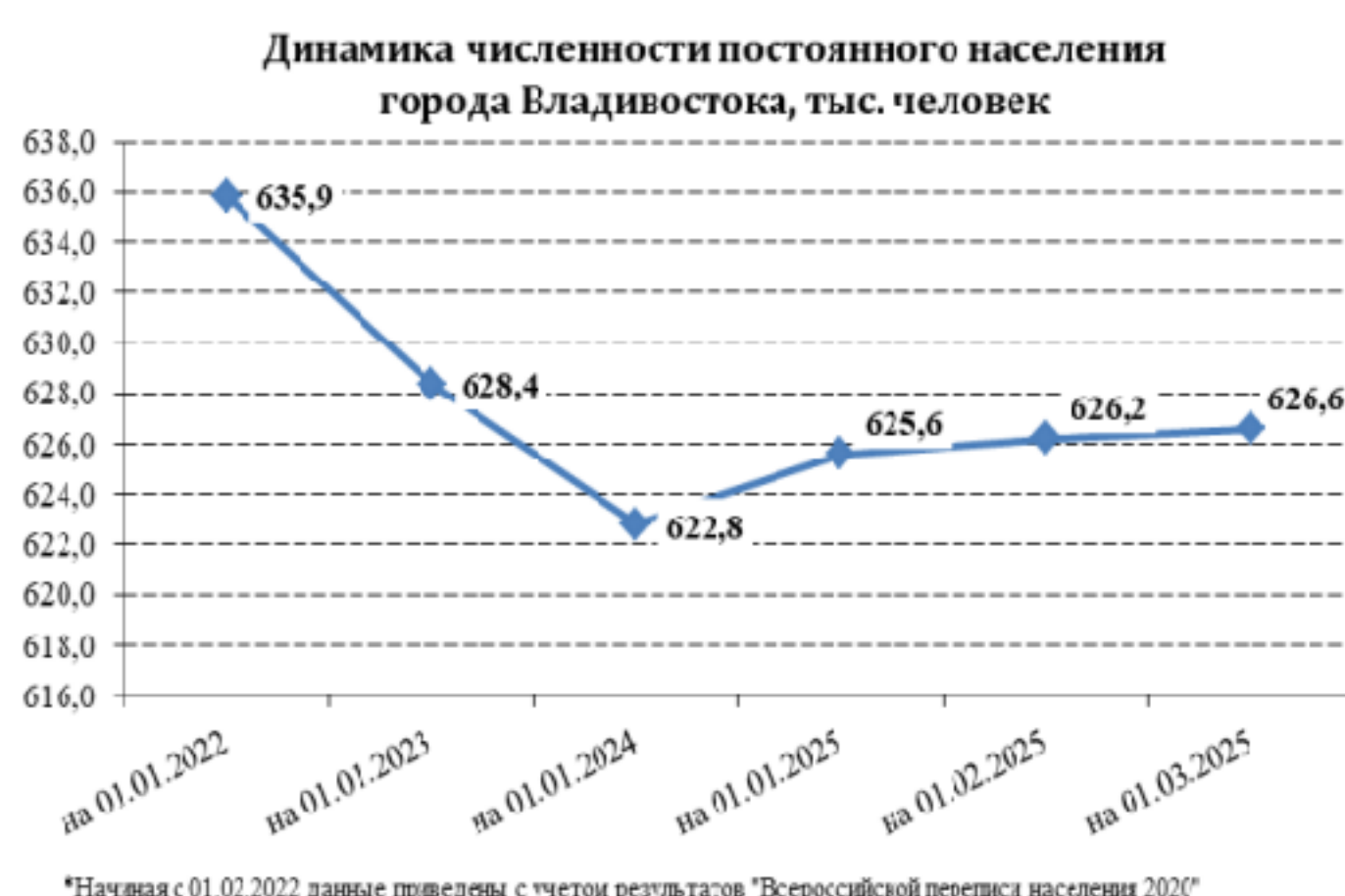
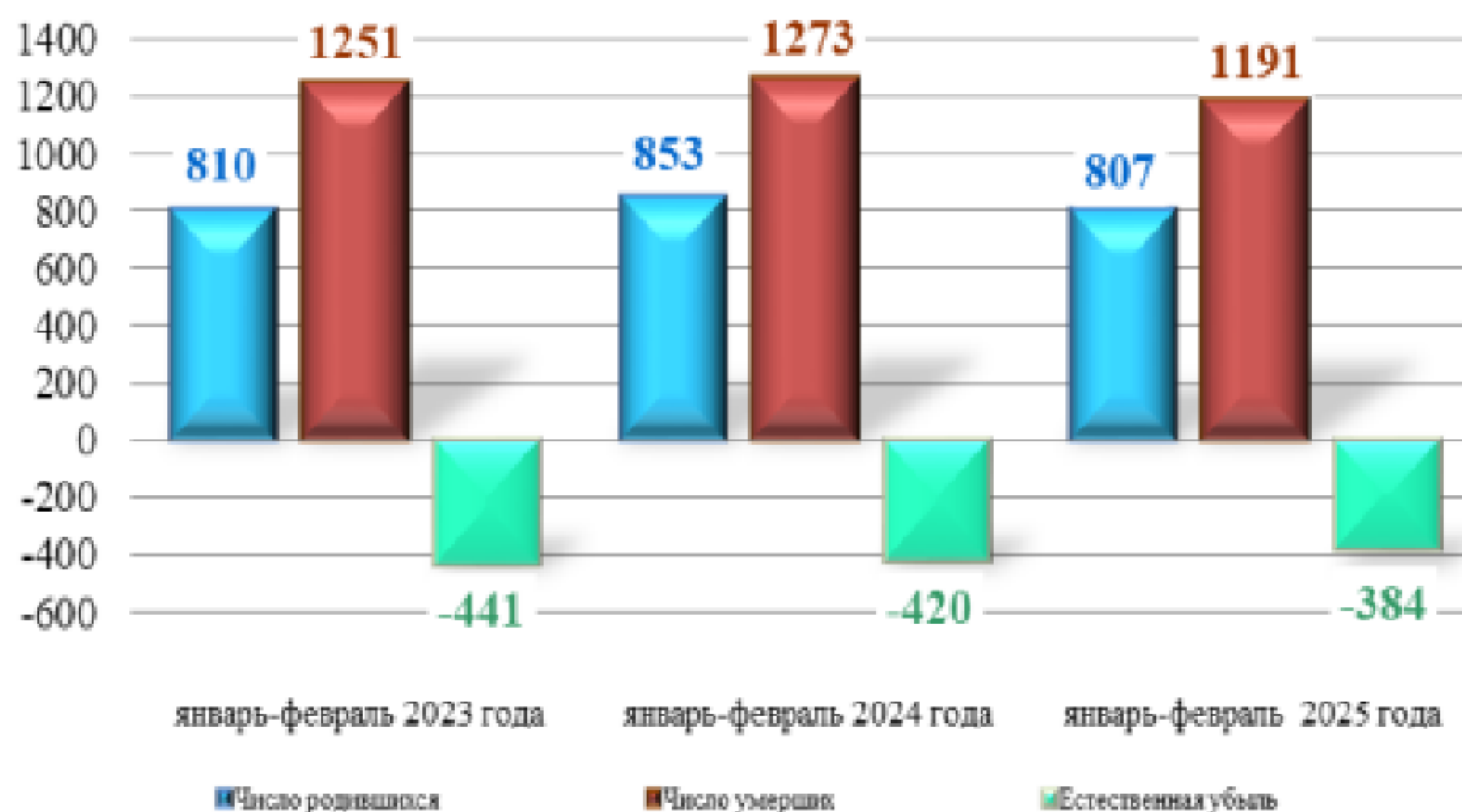
Показатели	Темп роста, %
Объем отгруженных товаров промышленного производства ² (в действующих ценах) ⁶	109,5
Объем работ по виду деятельности «Строительство» ²	106,0
Оборот розничной торговли организаций ³	128,5
Оборот оптовой торговли организаций ³	108,2
Оборот общественного питания организаций ³	93,9
Объем платных услуг организаций ³	98,9
Уровень инфляции (январь-июль 2025 года к январю-июлю 2024 года – по Приморскому краю)	109,6
Смертность ⁷	93,6
Рождаемость ⁷	94,6
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода)	88,6

Демография

- Согласно предварительным данным численность постоянного населения города Владивостока на 01.03.2025 составила 626,6 тыс. человек и увеличилась на 1,0 тыс. человек к итогу 2024 года (естественная убыль населения – 384 человека; миграционный прирост населения – 1372 человека).
- В январе-феврале 2025 года число умерших (1191 человек, 93,6 % к январю-февралю 2024 года) превысило число родившихся (807 человек 94,6 % к январю-февралю 2024 года) на 384 человека (естественная убыль населения).
- Численность прибывших на территорию города (2633 человека, 128,06 % к январю-февралю 2024 года) превысила численность выбывших (1261 человек, 57,3 % к январю-февралю 2024 года) на 1372 человека (миграционный прирост населения).

⁷ <https://www.vlc.ru/upload/ekonomika/2025/09-sentyabr/07.%20январь-июль%202025.pdf>

Динамика естественного движения населения города Владивостока, человек



Предпринимательская активность

Количество организаций – 31218 единиц (98,3 % к 01.08.2024).

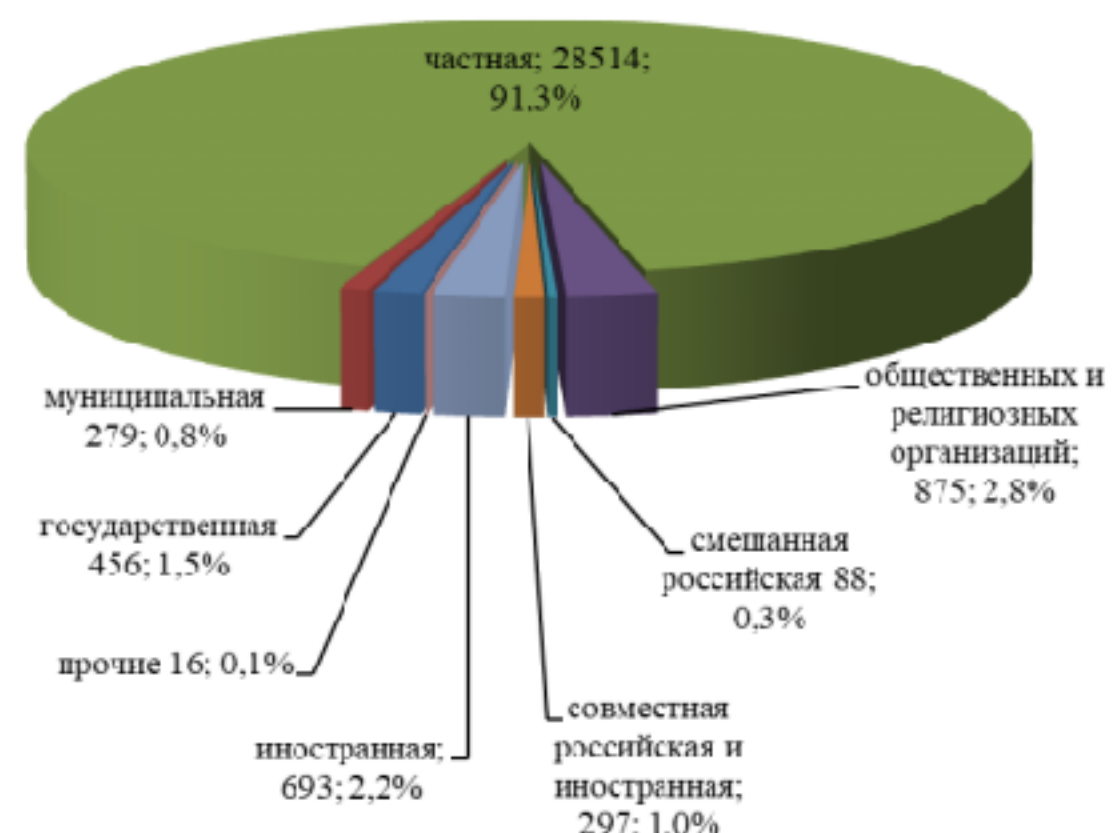
Удельный вес частного бизнеса – 91,3 % (97,9 % к 01.08.2024).

Удельный вес по основным видам экономической деятельности: промышленное производство – 6,1 % (добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха); строительство – 10,9 % (97,1 %); транспортировка и хранение – 12,9 % (99,7 %); торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 30,2 % (96,3 %); деятельность профессиональная, научная и техническая – 8,5 % (99,0 %); деятельность по операциям с недвижимым имуществом – 8,5 % (99,8 %).

Распределение организаций
по видам экономической деятельности на 01.08.2025



Распределение организаций
по формам собственности на 01.08.2025



Развитие малого и среднего предпринимательства на территории города Владивостока
Распределение юридических лиц по видам экономической деятельности согласно Единому реестру субъектов малого и среднего предпринимательства Федеральной налоговой службы России (далее - ЕРСМСП) по состоянию на 10.08.2025 представлено в Таблице ниже.

Вид деятельности	Количество организаций	Среднесписочная численность работников за предшествующий календарный год
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	319	1683
Добыча полезных ископаемых	94	401
Обрабатывающие производства	1377	8721
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	36	242
Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	114	627
Строительство	2747	10386
Оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	8052	29279
Транспортировка и хранение	2979	14432
Деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	725	4605
Деятельность в области информации и связи	572	2851
Деятельность финансовая и страховая	203	371
Деятельность по операциям с недвижимым имуществом	1727	5754
Деятельность профессиональная научная и техническая	2046	7095
Деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	1036	6053
Деятельность органов государственного управления по обеспечению военной безопасности, обязательному социальному обеспечению	9	9
Образование	94	154
Деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	489	4421
Деятельность в области культуры, организации досуга и развлечений	226	660
Предоставление прочих видов услуг	278	974
ВСЕГО	23123	98718

- Количество субъектов малого и среднего предпринимательства (включая, индивидуальных предпринимателей и самозанятых по состоянию на 10.08.2025) 9 – 97672 единицы (116,4 % к

10.08.2024). Доля занятых в малом и среднем предпринимательстве составляет 44,7 % (173,4 тыс.человек) трудоспособного населения (387,6 тыс. человек).

Индивидуальные предприниматели

- Количество индивидуальных предпринимателей – 23635 человек (105,5 % к 10.08.2024).
- Отраслевая структура индивидуальных предпринимателей: в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств и мотоциклов занято 38,9 %.



Среднее предпринимательство

Статистические данные по средним организациям:

Показатель	1 полугодие 2025 года
Инвестиции в основной капитал организаций, млн рублей	895,9 ^{II}
Оборот средних организаций, млн рублей	72663,5 ^{II}

- Количество средних организаций по данным ФНС России на 10.08.2025 года составляет 216.
- Численность занятых (по состоянию на 10.08.2025) в средних организациях (юр. лицах) составляет 10 611 человек. Наибольшая численность отмечена в следующих видах деятельности: оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов – 39,0 %; транспортировка и хранение – 22,2 %; обрабатывающие производства – 11,6 %; деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги – 4,5 %; строительство – 5,5 %.



Малые и микропредприятия

Количество малых и микропредприятий (юр. лиц) по данным ФНС России на 10.08.2025 года составляет 22907.

Численность занятых в малых и микропредприятиях (юр. лицах) по состоянию на 10.08.2025 – 88107 человек. Доля занятых в оптовой и розничной торговле; ремонте автотранспортных средств и мотоциклов – 28,5 %; транспортировке и хранении – 13,7 %; строительстве – 11,1 %; обрабатывающих производствах – 8,5 %; деятельности профессиональной, научной и технической – 7,7 %.

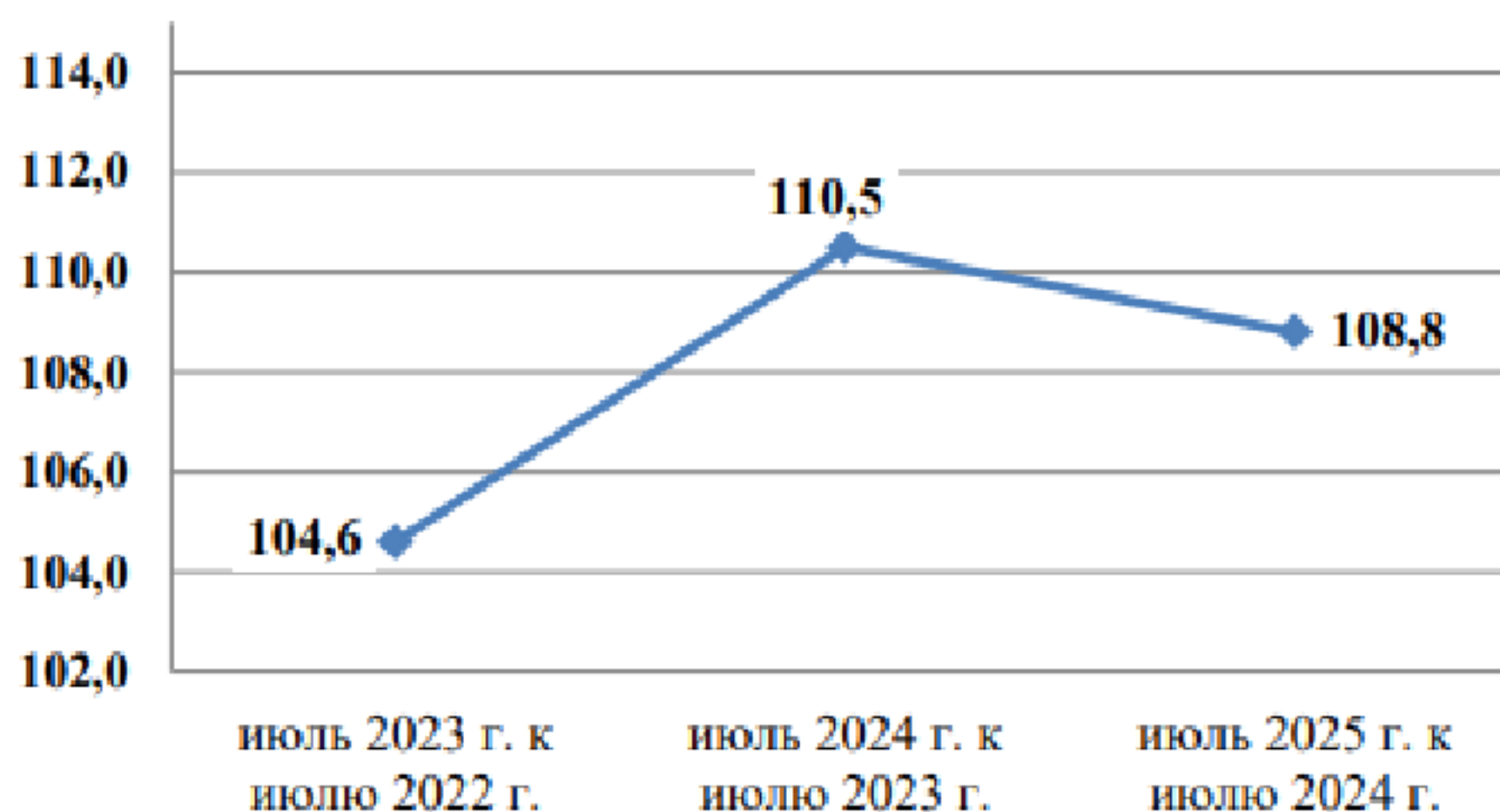


Потребительский рынок (без субъектов малого предпринимательства)

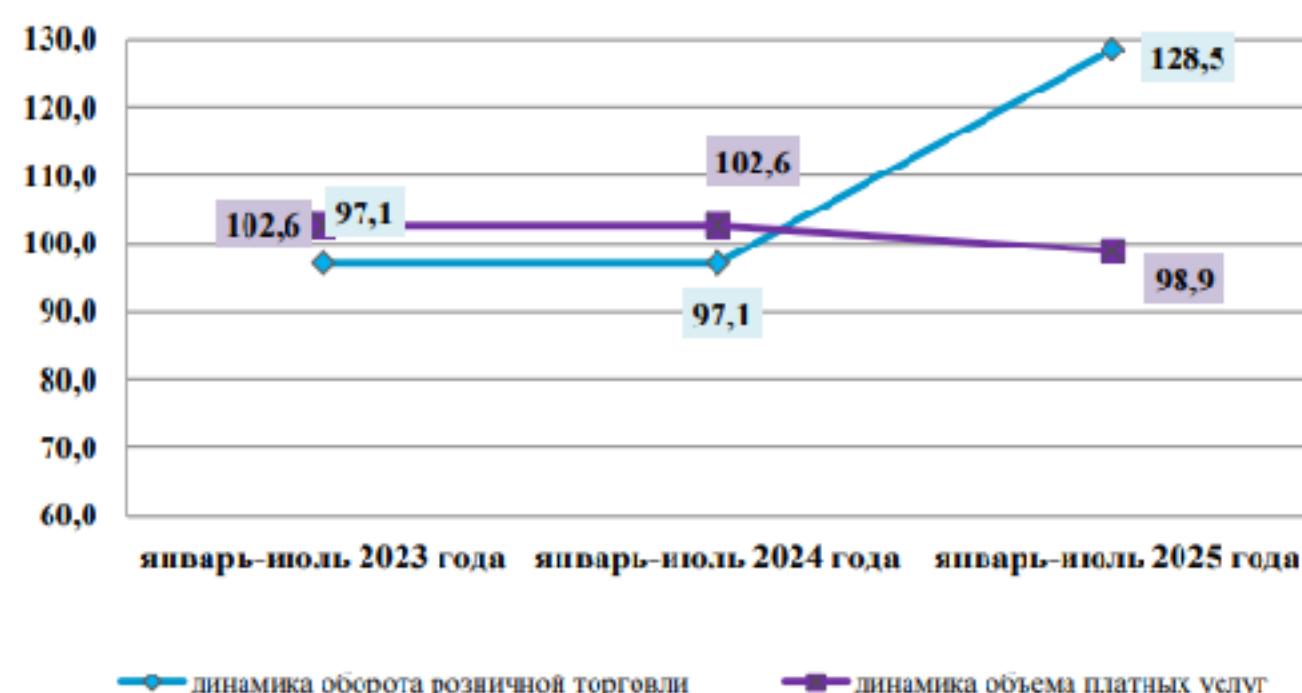
Индекс потребительских цен: за январь-июль 2025 года к январю-июлю 2024 года составил 109,6 %.

- Оборот розничной торговли организаций: 129006,5 млн рублей (128,5 % к январю-июлю 2024 года).
- Оборот оптовой торговли организаций: 483,0 млрд рублей (108,2 % к январю-июлю 2024 года).
- Оборот общественного питания организаций: 2575,0 млн рублей (93,9 % к январю-июлю 2024 года).
- Объем платных услуг, оказанных населению организациями: 51834,3 млн. рублей (98,9 % к январю-июлю 2024 года), в том числе бытовые услуги населению – 526,3 млн рублей.

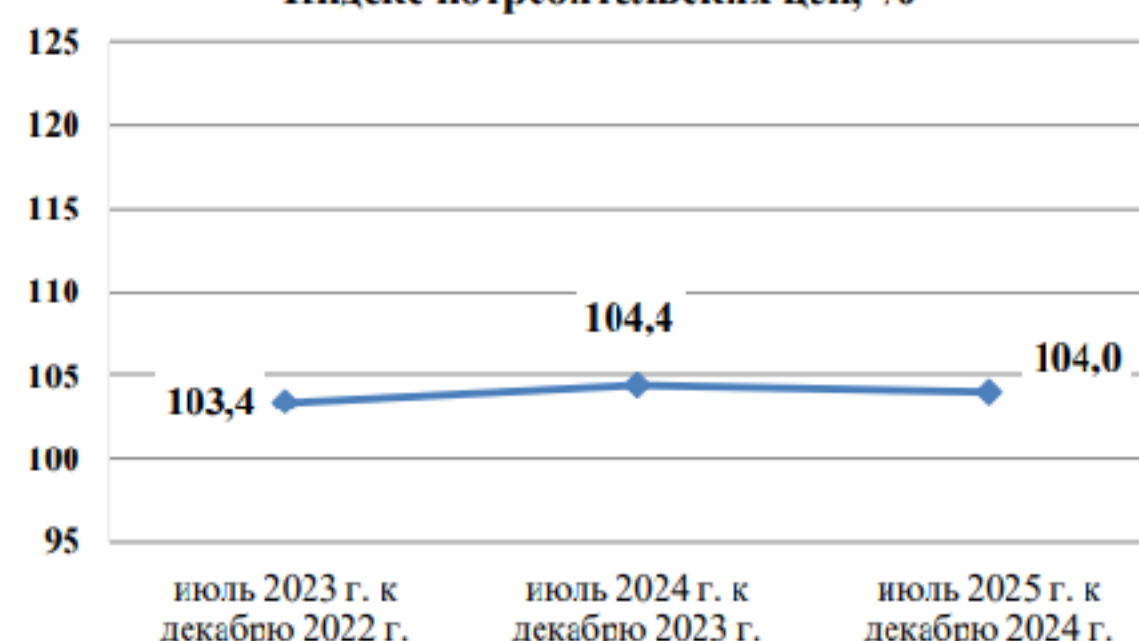
Индекс потребительских цен, %



Динамика потребительского рынка по организациям (без субъектов малого предпринимательства), в % к январю предыдущего года (в сопоставимых ценах)



Индекс потребительских цен, %



Строительство и ввод в эксплуатацию жилья, инвестиции в основной капитал

В январе-июле 2025 года отмечен рост на 6,0 % к январю-июлю 2024 года объема работ по виду деятельности «Строительство» по подрядным организациям (без субъектов малого предпринимательства).

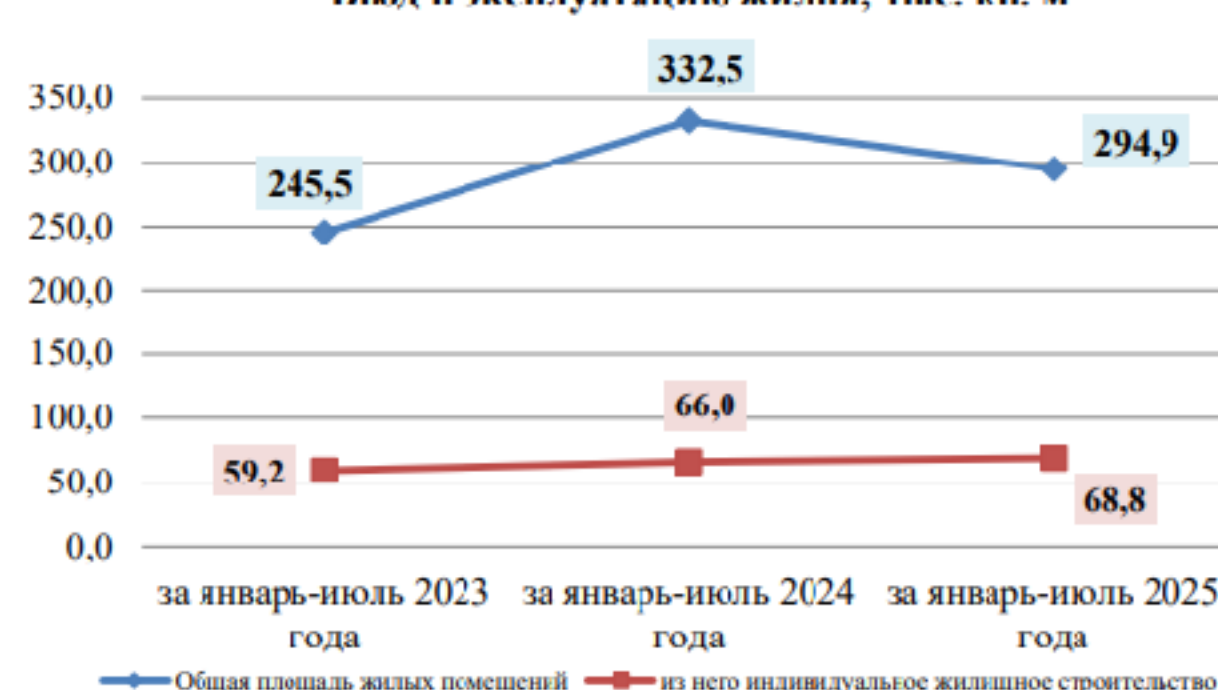
Ввод в эксплуатацию жилых домов в январе-июле 2025 года составил 294,9 тыс. кв. м (на 11,3 % меньше января-июля 2024 года);

Число построенных квартир составило 4651 единицу (на 15,3 % меньше января-июля 2024 года).

Динамика объема работ по виду деятельности "Строительство" без субъектов малого предпринимательства, %



Ввод в эксплуатацию жилья, тыс. кв. м





В 1 полугодии 2025 года инвестиции в основной капитал организаций (без субъектов малого предпринимательства) в экономику города составили 74511,4 млн рублей (106,1 % к 1 полугодию 2024 года). Из общего объема инвестиций в основной капитал крупных и средних организаций: инвестиции в машины и оборудование, включая хозяйственный инвентарь и другие объекты – 43,6 %; инвестиции в здания (кроме жилых) и сооружения, расходы на улучшение земель составили 47,7%; инвестиции в жилые здания и помещения – 7,4 %; инвестиции в объекты интеллектуальной собственности – 0,8 %; прочие инвестиции – 0,5 %. Наибольшую долю в инвестициях в основной капитал заняли инвестиции по видам деятельности: «Транспортировка и хранение» – 36,6 %, «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» - 21,2 %, «Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» - 13,5 %, «Деятельность по операциям с недвижимым имуществом» – 7,6 %, «Деятельность в области информации и связи» - 3,8 %.

3.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты недвижимости разделены на 4 основные группы:

- Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов;
- Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов;
- Земельные участки;
- Жилая недвижимость.

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

Объект оценки относится к офисной недвижимости и сходным типам объектов.

Классификация офисной недвижимости и сходных типов объектов представлена ниже:

Таблица 17. Классификация офисной недвижимости и сходных типов объектов

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Офисная недвижимость		
1	Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	Высококласные бизнес-центры, деловые, офисные центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль), с развитой инфраструктурой и прочими характеристиками соответствующих классов недвижимости, а также офисные помещения, расположенные в них. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. В офисах этих классов, как правило, высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Имеется организованная охраняемая парковка (подобные офисные здания могут иметь как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	<p>Офисные помещения класса «А» являются наиболее престижными. Офисы расположены главным образом в центральной части города. Близость к остановкам общественного транспорта (метро, при наличии) и транспортное расположение для такого типа офисных зданий является важным критерием. Это специализированные бизнес-центры новой постройки, либо полностью реконструированные здания. Обязательно наличие полной и правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации здания. В офисах класса «А» высококачественное управление комплексом, отвечающее международным стандартам. Планировки открытые, позволяющие менять конфигурацию расположения офиса в соответствии с требованиями и пожеланиями арендатора, а внутренняя отделка выполняется либо по авторскому дизайну (с учетом предпочтений крупнейших арендаторов) либо по индивидуальному заказу арендатора (отделка «под арендатора») с применением высококачественных материалов. Современные качественные окна и хороший вид, обязательный атрибут офисов этого класса. Здания оборудованы лучшими современными инженерными системами: хорошие системы вентиляции и кондиционирования, системы климат-контроля. Телекоммуникационные услуги предоставляются провайдером по оптоволоконным сетям. Здания обязательно имеют два независимых источника электроснабжения или наличие источника бесперебойного питания.</p>

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.1	Высококласные офисы (Офисы класса А)	Обязательно есть охраняемая парковка (чаще всего подобные офисные здания имеют как наземную, так и подземную стоянку) и круглосуточная охрана внутри здания: современные системы безопасности и автоматизированный контроль доступа на территорию и в помещения. Инфраструктура, как правило, обеспечивает любые нужды арендаторов. Есть конференц-зал, кафетерий/столовая для сотрудников, банкомат, фитнес-центр, парикмахерская и другие сервисные службы.
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Чаще всего офисные здания класса «В» - это исторические здания после полного переоборудования и ремонта или бизнес-центры класса «А», после 5-7 лет эксплуатации. Иногда к этому классу относят постройки последних 10-15 лет, административные и промышленные здания советского времени после реконструкции. Для офисов класса «В+», как правило, характерно удобное местоположение. То есть, доступность основных магистралей и близость станций метро, ухоженные территории вокруг и приятный вид из окна, внешний вид здания выглядит респектабельно, но, в отличие от класса «А», не имеет изысков в архитектуре. Другими положительными моментами являются: грамотно оформленная юридическая документация на право собственности и эксплуатации здания, отделка офисов, фойе и лифтовых холлов на высоком уровне, но «скромнее», чем в офисных зданиях класса «А», свободная или коридорно-кабинетная планировка. Немаловажно, что в офисах таких бизнес-центров используются функциональные системы вентиляции с предварительным охлаждением воздуха и предусмотрена возможность использования сплит-систем кондиционирования.



СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА И СУДЕБНОГО ЭКСПЕРТА-2025. ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ И СХОДНЫЕ ТИПЫ ОБЪЕКТОВ. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ И СКИДКИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА. ПОЛНАЯ ВЕРСИЯ.

Таблица 7. Продолжение.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
1.2	Высококласные офисы (Офисы класса В)	Владелец или управляющая компания обеспечивает оптико-волоконную связь и заключает договоры с известными телекоммуникационными провайдерами, обеспечивает круглосуточную охрану наземной парковки и здания современными системами безопасности. Как правило, в инфраструктуру бизнес-центра входит только кафетерий/столовая для сотрудников, услуги центральной рецепции в холле первого этажа и другие услуги, удовлетворяющие бытовые потребности арендаторов.
2	Офисные объекты класса С и ниже	Отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует так же относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т.п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров. Внутренняя отделка выполняется преимущественно самим арендатором, а кондиционирование может вообще отсутствовать. Организованной парковки чаще всего нет. парковка образуется стихийно или вообще отсутствует. Управление зданием осуществляется, как правило, непосредственно силами владельца, который позаботился о круглосуточной охране объекта, но мог сэкономить на системе электроснабжения и развитой инфраструктуре.

№ п.п.	Класс (группа) объектов	Описание состава группы объектов недвижимости
Объекты свободного назначения		
3	Объекты свободного назначения	Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) -это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. Для примера, под склад, офис, кафе или магазин. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования. Нередко под ПСН понимают в том числе и нежилые помещения, которые расположены на первых этажах в новых домах. Иногда ПСН встречаются и в промышленной недвижимости. Так, складское помещение может быть использовано под производство или автосервис.
4	Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	
4.1	Загородные отели	Загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинги. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т.д
4.2	Специализированные спортивные объекты	Специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы и т.д
4.3	Культурно-развлекательные центры	Кинотеатры, театры, музей, концертные залы и т.д
4.4	Объекты общественного питания	Специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания
4.5	Автоцентры	Автоцентры, дилерские центры, автосалоны

Так как два кинозала (218,2 кв. м + 591,0 кв. м), с помещениями операторской (76,9 кв. м + 138,3 кв. м) и кассами (4,9 кв. м + 9,6 кв. м + 5,6 кв. м) занимают всего 1044,5 кв. м или 27%

от общей площади помещения, а остальная площадь приходится на офисные, торговые и складские помещения, объект оценки в последующих расчётах позиционируется *как объект свободного назначения*.

Итоги 2-го квартала 2025 года на рынке нежилых помещений и земельных участков в г. Владивосток⁸.

- Рынок нежилых помещений Владивостока во 2-м квартале 2025 года продемонстрировал **значительный рост** в сегменте продаж (+47,99% в натуральном выражении, до **333 106 кв.м**), что стало резким контрастом после нескольких кварталов снижения. В денежном выражении объем сделок увеличился на **40,15% (36,821 млрд руб.)**.
- На рынке аренды также зафиксирован рост (+8,47%, до **354 162 кв.м**), однако динамика по сегментам **неоднородна**:
 - **Рост спроса** на склады (+96%), производственные помещения (+9%), ПНН (+37,12%).
 - **Снижение активности** в офисном (-5%) и торговом (-21%) сегментах.
 - **Ключевые изменения по сегментам**
 - Аренда нежилых помещений
 - **Офисы:**
 - Средняя ставка в офисных зданиях **снизилась на 7,61%** (до **1 657 руб./кв.м/мес.**).
 - При этом общий показатель по городу **вырос на 4,24%** (до **1 533 руб./кв.м/мес.**), что указывает на **перераспределение спроса** в пользу менее дорогих локаций.
 - **Предложение выросло на 41,09%** (до **24 012 кв.м**), что усиливает конкуренцию среди арендодателей.
 - **Торговые площади:**
 - В ТЦ ставка **упала на 7,32%** (до **2 297 руб./кв.м/мес.**), а объем свободных площадей **вырос на 22,46%** (до **43 282 кв.м**).
 - Общерыночный показатель по торговым помещениям **незначительно вырос (+2,39%)**, что говорит о **поляризации спроса** (падение в ТЦ, но рост в уличной рознице).
 - **Склады и производственные помещения:**
 - Складские ставки **выросли на 11,93%** (до **860 руб./кв.м/мес.**).
 - Производственные помещения **подешевели на 8,31%** (до **843 руб./кв.м/мес.**), вероятно, из-за избытка предложения.

Таблица 18. Объем рынка продаж, по площади помещений, цена предложения, руб./кв. м

Тип объекта	Объем предложения кв.м. 2 квартал 2025	Объем предложения кв.м. 1 квартал 2025	% изм	Средняя	Мин	Макс
Офисы	29 680,60	27 576,60	7,63%	189 763	22 222	650 000
Склады	16 247,80	18 882,50	-13,95%	98 336	14 356	209 302
Производство	6 819,80	4 611,10	47,90%	66 828	17 724	125 874
Торговые	24 528,60	20 022,60	22,50%	175 340	6 923	848 485
Помещения неопределенного назначения	40 662,30	33 949,48	19,77%	98 336	14 356	209 302
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	92 650,30	63 309,30	46,35%	121 748	14 286	258 951
БАЗА	104 709,80	43 563,00	140,36%	92 120	19 460	191 282
Street retail (стрит-ритейл)	1 185,50	985,30	20,32%	199 024	111 511	278 519
Торговое помещение в ТЦ	617,90	717,20	-13,85%	238 792	145 000	600 000
Офисное помещение в БЦ	16 003,40	11 475,60	39,46%	182 713	87 225	607 509
ИТОГО	333 106,00	225 092,68	47,99%			

⁸ Обзор рынка нежилых помещений и земельных участков г. Владивостока, 2-ой квартал 2025 год. Зарегистрированный товарный знак ООО «Индустрия-Р».

Таблица 19. Объем рынка продаж, по цене предложения, руб.

Тип объекта	2 квартал 2025 руб.	1 квартал 2025 руб.	% изм
Офисы	5 078 362 484,00	4 689 773 177,00	8,29%
Склады	1 322 339 499,00	1 524 850 000,00	-13,28%
Производство	389 350 000,00	408 800 000,00	-4,76%
Торговые	4 177 149 203,00	3 496 811 298,00	19,46%
Помещения неопределенного назначения	5 405 887 040,00	4 258 421 361,00	26,95%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	9 201 879 999,00	6 318 880 000,00	45,63%
БАЗА	8 315 449 637,56	3 452 292 200,00	140,87%
Street retail (стрит-ритейл)	228 750 000,00	225 550 000,00	1,42%
Торговое помещение в ТЦ	122 367 000,00	136 597 700,00	-10,42%
Офисное помещение в БЦ	2 579 889 500,00	1 761 123 414,00	46,49%

Таблица 20. Объем рынка продаж, по количеству предложений, руб.

Тип объекта	2 квартал 2025 шт.	1 квартал 2025 шт.	% изм
БАЗА	34	17	100,00%
Отдельно стоящие здания (ОСЗ)	64	40	60,00%
Офисы	156	128	21,88%
Склады	57	32	78,13%
Производство	10	9	11,11%
Торговые	106	109	-2,75%
Помещения неопределенного назначения	221	157	40,76%
Street retail (стрит-ритейл)	9	10	-10,00%
Торговое помещение в ТЦ	13	12	8,33%
Офисное помещение в БЦ	55	44	25,00%
ИТОГО	725	558	29,93%

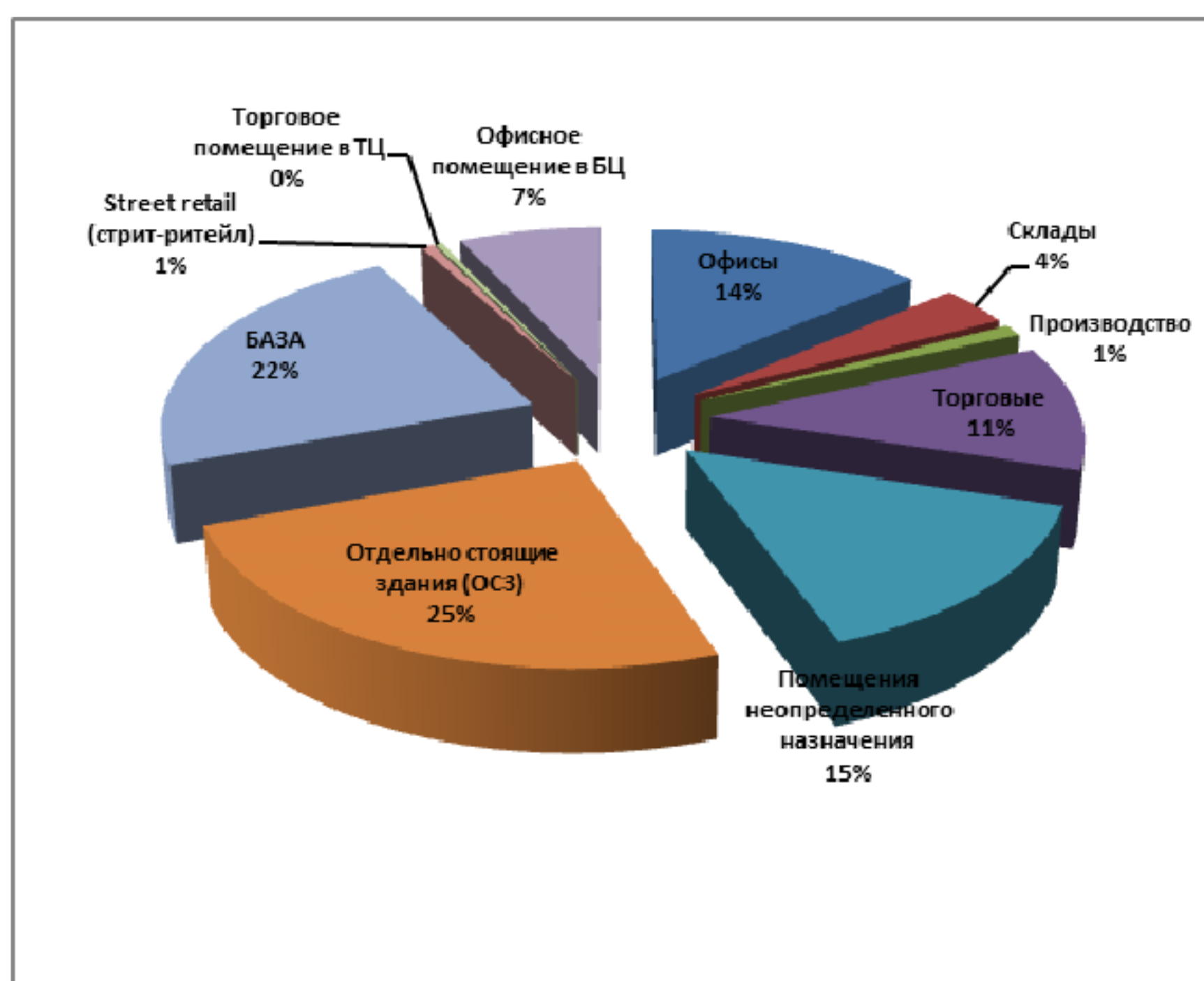


Рисунок 5. Распределение объема рынка продаж (по типу объектов, по площади), кв. м

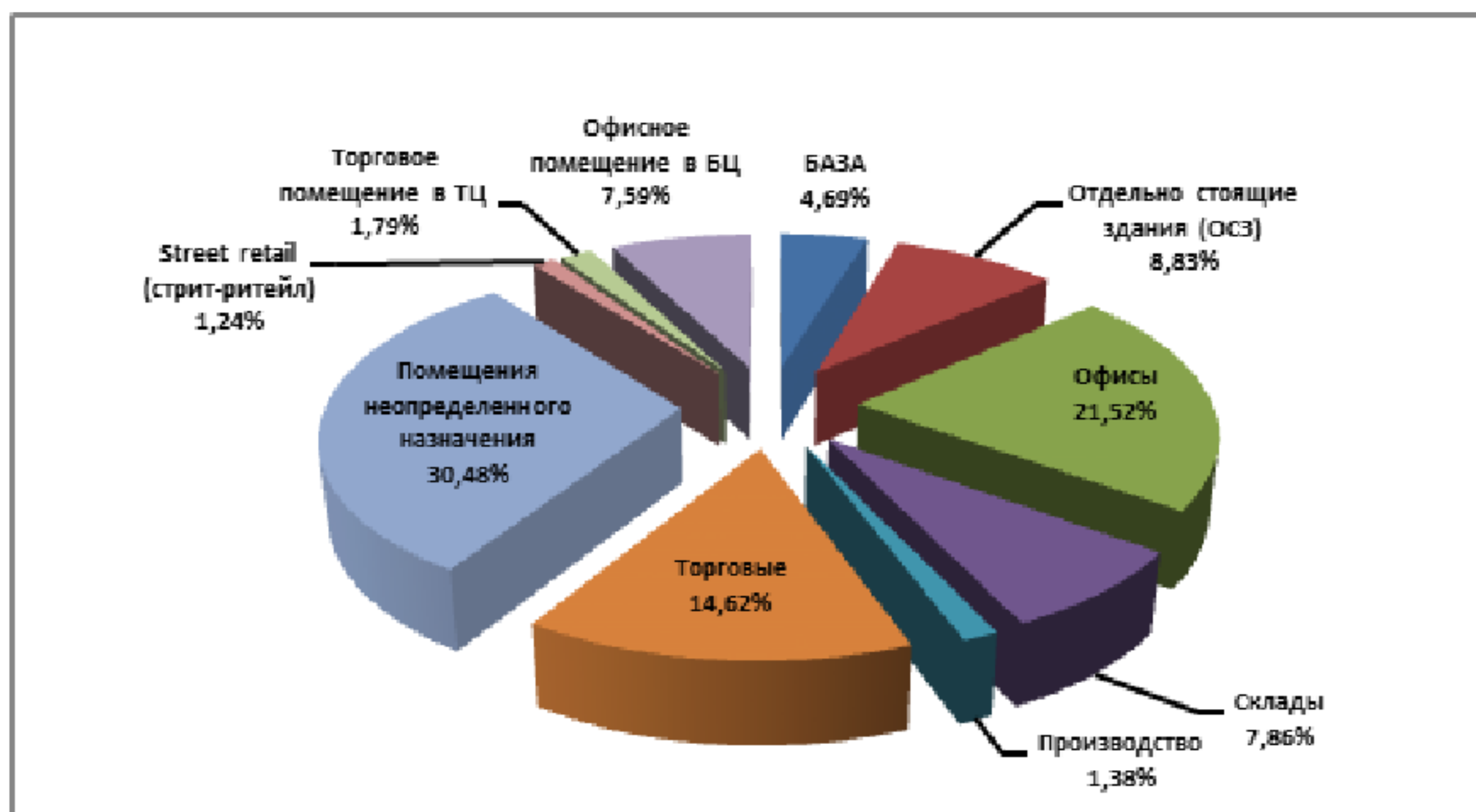


Рисунок 6. Распределение объема рынка продаж по количеству объектов, шт.

Таблица 21. Объем рынка аренды, по площади помещений, ставка аренды, руб./кв. м/мес.

Тип объекта	Объем предложения кв.м. 2 квартал 2025	Объем предложения кв.м. 1 квартал 2025	% изменения Объем предложения, кв.м.	СР	Мин	Макс
Офисы	83 036	87 827	-5%	1 533	100	5 000
Торговые	83 580	105 730	-21%	1 936	100	15 000
Складские	122 037	87 383	40%	795	25	7 000
Производственные	29 709	27 330	9%	843	100	2 500
Помещения неопределенного назначения	35 800	18 245	96%	1 192	100	8 824
ИТОГО	354 162	326 515	8,47%			

Таблица 22. Объем рынка аренды, по количеству предложений, шт.

Тип объекта	%	кол-во, 2 квартал 2025	кол-во, 1 квартал 2025	% изм
Офисные помещения	34,82%	617	695	-11,22%
Торговые помещения	22,63%	401	454	-11,67%
Складские помещения	16,31%	289	269	7,43%
Производственные помещения	6,26%	111	94	18,09%
Помещения неопределенного назначения (ПНН)	19,98%	354	161	119,88%
ИТОГО	100,00%	1772	1673	5,92%

Таблица 23. Средняя ставка аренды на нежилые ПНН помещения по районам г. Владивосток и изменение за квартал, руб./кв.м./мес.

	1 квартал 2025 год			4 квартал 2024	
Районы	Минимальная	Средняя	Максимальная	Средняя	% изм
64, 71 микр.	549	1 717	8 824	1 203	42,72%
Баляева	500	1 070	2 000	1 028	4,12%
БАМ	600	1 227	2 500	908	35,09%
Борисенко	1 231	1 231	1 231	764	61,12%
Вторая речка	222	1 820	10 000	1 186	53,45%
Гайдамак	1 129	1 129	1 129		
Заря	561	614	667	1 200	
Луговая	800	900	1 000	744	
Некрасовская	500	1 243	2 500	1 395	
Патрокл	2 083	2 083	2 083	2 500	
Первая речка	150	1 666	4 167	1 453	
Пригород	333	907	2 000	834	8,67%
Снеговая	420	776	1 150	1 049	-25,99%
Снеговая Падь	1 571	2 068	3 000	1 300	59,07%
Столетие	1 000	2 045	3 125	1 902	
Тихая	718	975	1 500	780	25,10%
Толстого (Буссе)	1 200	1 200	1 200		
Третья рабочая	593	1 903	4 000	1 650	
Трудовая	240	240	240		
Фадеева				1 188	
Центр	432	1 456	2 847	1 200	21,32%
Чуркин	297	1 517	2 646	760	
Эгершельд	500	1 638	3 500	1 159	41,30%
Общий итог	150	1 469	10 000	1 071	37,12%

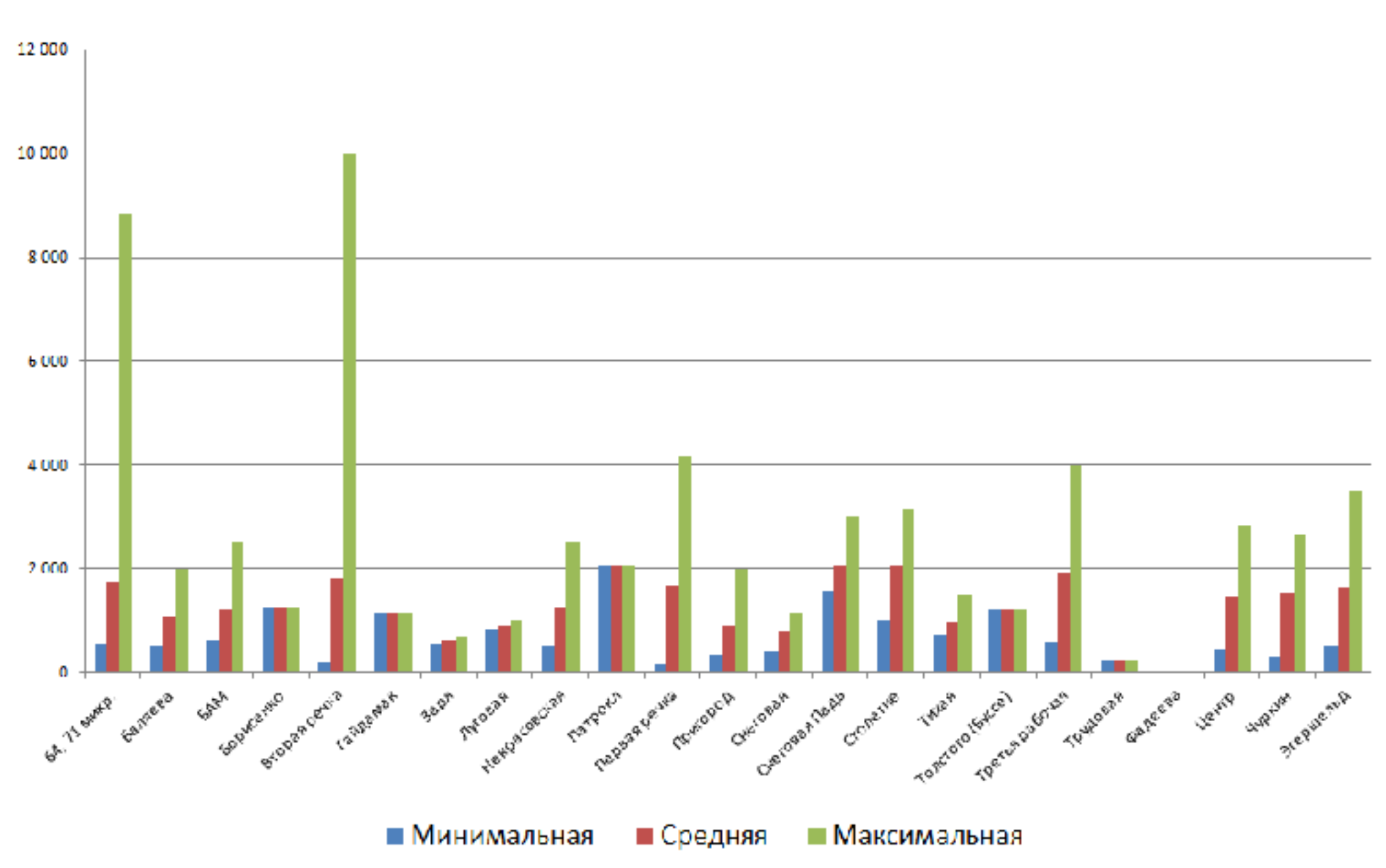


Рисунок 7. Средняя ставка аренды на нежилые ПНН помещения по районам г. Владивосток, руб./кв.м./мес.

Таблица 24. Цена предложения на нежилые ПНН помещения, руб./ кв.м.

	2 квартал 2025 год			1 квартал 2025	
Район	Минимум	Средняя	Максимум	Средняя	% изм
	Другое	Другое	Другое	Другое	
64, 71 микрорайон	3 774	134 446	260 000	124 394	8,08%
Баляева	87 037	140 543	240 000	146 488	-4,06%
БАМ	154 732	184 745	214 286	188 695	-2,09%
Борисенко	76 353	136 510	232 258	115 412	18,28%
Вторая речка	80 000	173 603	351 014	160 481	8,18%
Гайдамак	351 453	351 453	351 453	351 453	0,00%
Заря					
Луговая	90 000	109 488	158 621	112 298	-2,50%
Некрасовская	53 140	127 740	208 333	53 140	
о. Русский					
Патрокл	87 414	174 123	294 118	109 717	
Первая речка	31 250	234 498	500 000	213 167	10,01%
Пригород	1 220	100 719	254 237	106 434	-5,37%
Снеговая	92 470	142 389	192 308	176 314	-19,24%
Снеговая падь	168 675	176 254	190 935	332 308	
Столетие				126 020	
Тихая	51 020	56 964	62 907	88 521	
Толстого (Буссе)	40 541	40 541	40 541	88 292	
Третья рабочая	19 545	67 495	115 444	124 208	
Трудовая	54 035	123 745	162 338		
Фадеева	114 865	114 865	114 865	258 427	
Центр	18 939	212 714	582 363	217 081	-2,01%
Чуркин	71 667	134 568	270 000	125 920	6,87%
Эгершельд	59 211	111 748	330 644	105 487	5,94%
Общий итог	1 220	143 416	582 363	151 541	-5,36%
Медиана		134 568		125 157	7,52%

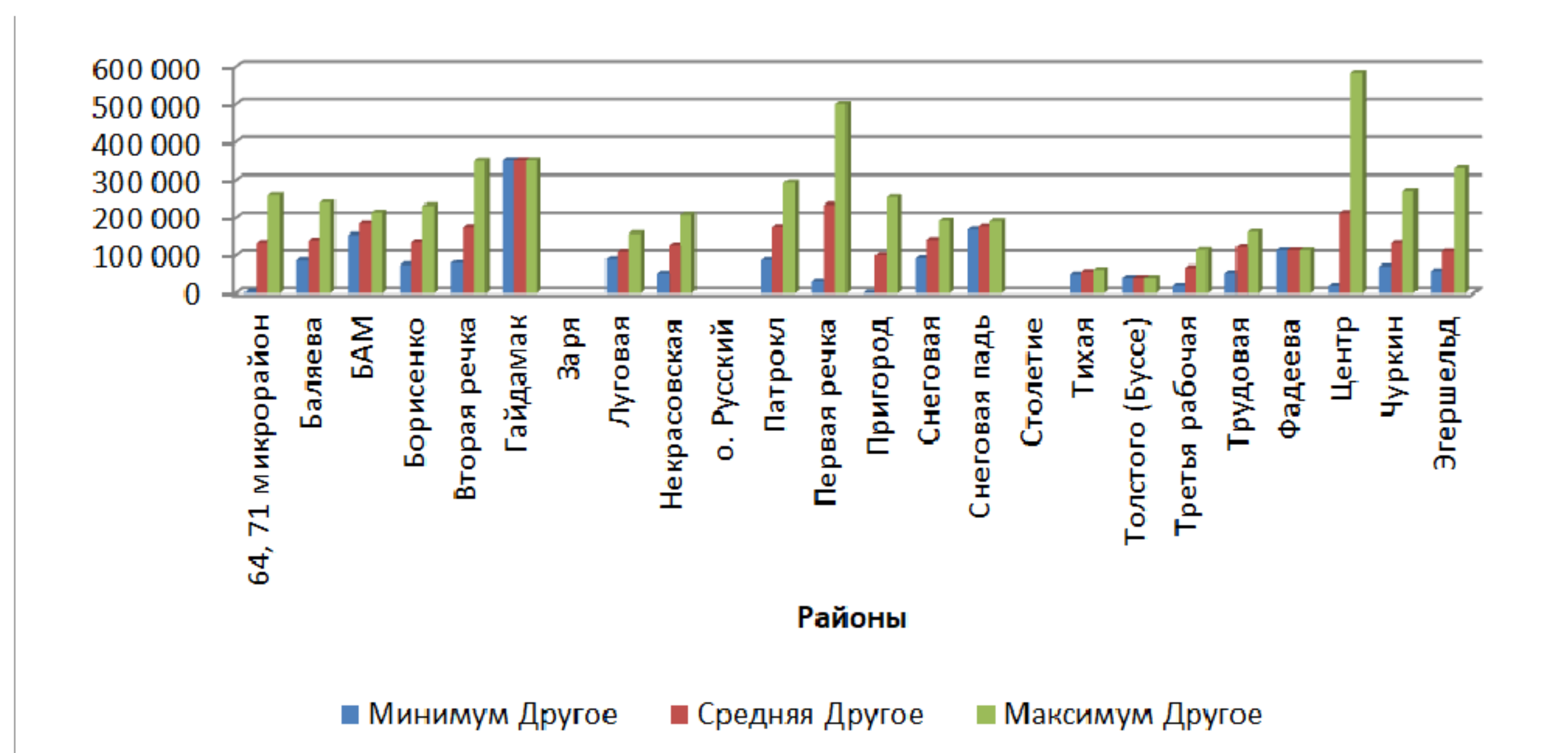


Рисунок 8. Цена предложения на нежилые ПНН помещения, руб./ кв.м.

3.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

Обзор доступных оценщику источников информации для поиска аналогов и выбор источников

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

Таблица 25. Источники информации для поиска аналогов и выбор источников

Источник информации	Режим доступа	Возможность использования источника
Региональные интернет-издания о продаже недвижимости		
Доска объявлений Farpost	https://www.farpost.ru	Используется Возможна выборка объектов - аналогов, имеется достаточно полное описание потенциальных аналогов, является самым объёмным по количеству информации и повторяющим данные других сайтов и периодических изданий.
Доска объявлений от частных лиц и компании Авито	https://www.avito.ru/	Не используется в связи с отсутствием полного описания количественных и качественных характеристик.
Из рук в руки	http://irr.ru/	Не используется в связи с отсутствием полного описания количественных и качественных характеристик.
База данных Федеральных ресурсов		
Портал Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Портал Росреестра) «Мониторинг рынка недвижимости»	https://portal.rosreestr.ru/wps/portal/p/is/cc_informSections/ais_mrn/	Не используется Отсутствуют сведения о кадастровом номере ОКС, что не позволяет получить полного представления относительно качественных характеристик объектов-аналогов.
Единый федеральный реестр сведений о банкротстве	http://bankrot.fedresurs.ru	Не используется Не выявлено потенциальных аналогов.
Официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов	https://torgi.gov.ru	Не используется Не выявлено потенциальных аналогов.

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

Формирование базы потенциальных аналогов с учетом критериев отбора

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

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав – право собственности/право аренды, без зарегистрированных ограничений (обременений) права;
- целевое назначение – объекты недвижимости свободного (многопрофильного назначения);
- месторасположение – рассматривались объекты, расположенные в г. Владивостоке Приморского края, ценовая зона «Первая речка»;
- срок экспозиции – актуальные на дату оценки объявления о продаже объектов недвижимости.

Согласно самому распространенному источнику информации о продаже и аренде объектов недвижимости на территории Приморского края – интернет – ресурсу baza.farpost.ru, в границах ценовой зоны «Первая речка» г. Владивостока представлено 27 актуальных предложения к продаже объектов коммерческого назначения по состоянию на дату оценки.

Человек > недвижимость > продажа помещений > купить помещение во Владивостоке

Продажа коммерческой недвижимости во Владивостоке

Здесь вы можете купить коммерческую недвижимость — продажа без посредников, цены на торговые помещения, склады, офисы. Объявления о продаже помещений во Владивостоке Первая речка.

Цена	Вид помещения	Район	Предложение	Площадь	Ещё
<input type="checkbox"/> 64, 71 микрорайоны	<input type="checkbox"/> Столетие	<input type="checkbox"/> Океанская			
<input type="checkbox"/> Баляева	<input type="checkbox"/> Тихая	<input type="checkbox"/> Седанка			
<input type="checkbox"/> БАМ	<input type="checkbox"/> Третья рабочая	<input type="checkbox"/> Спутник			
<input type="checkbox"/> Борисенко	<input type="checkbox"/> Трудовая	<input type="checkbox"/> Трудовое			
<input type="checkbox"/> Вторая речка	<input type="checkbox"/> Фадеева	<input type="checkbox"/> Садгород			
<input type="checkbox"/> Луговая	<input type="checkbox"/> Центр	<input type="checkbox"/> Сахарный ключ			
<input type="checkbox"/> Некрасовская	<input type="checkbox"/> Чуркин	<input type="checkbox"/> Толстого (Буссе)			
<input checked="" type="checkbox"/> Первая речка	<input type="checkbox"/> Эгершельд	<input type="checkbox"/> Чайка			
<input type="checkbox"/> Пригород	<input type="checkbox"/> Весенняя	<input type="checkbox"/> Снеговая падь			
<input type="checkbox"/> Снеговая	<input type="checkbox"/> Гайдамак	<input type="checkbox"/> Патрокл			

Первая речка ✕

27 предложений

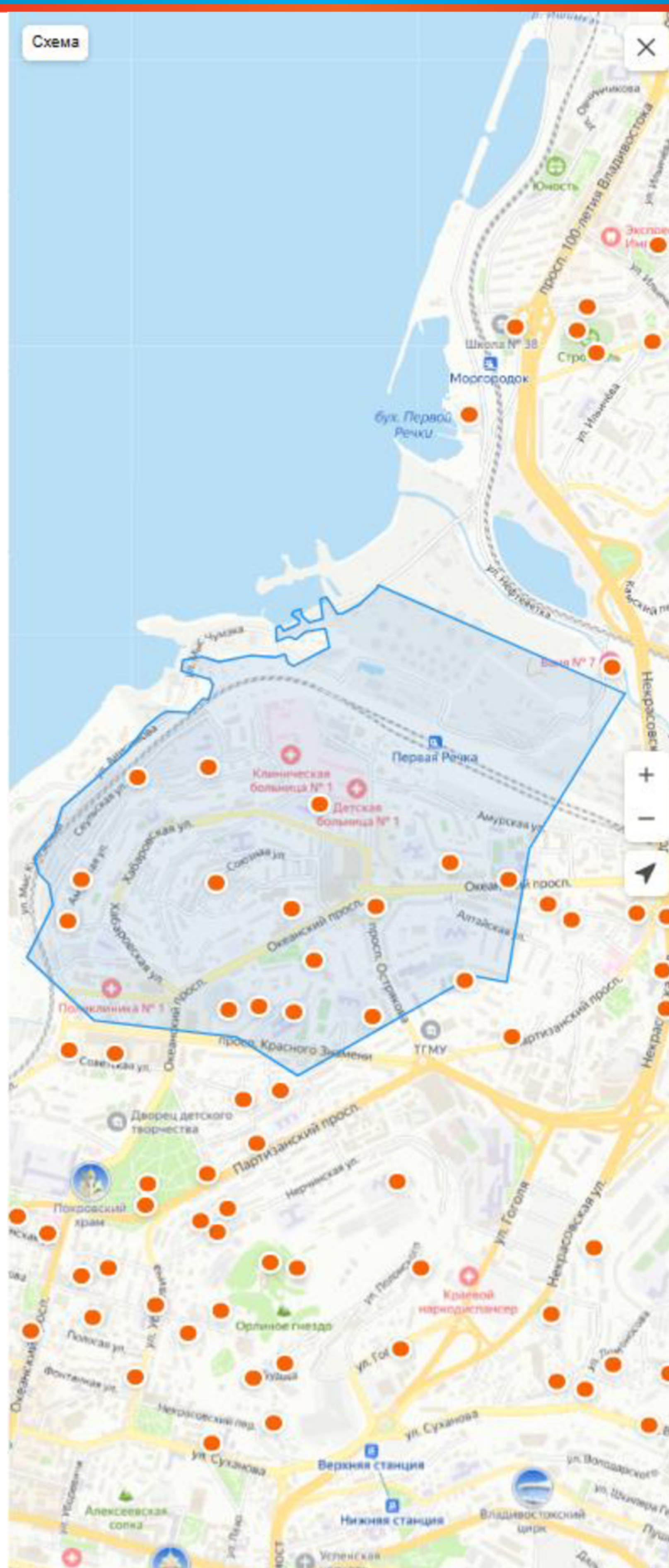

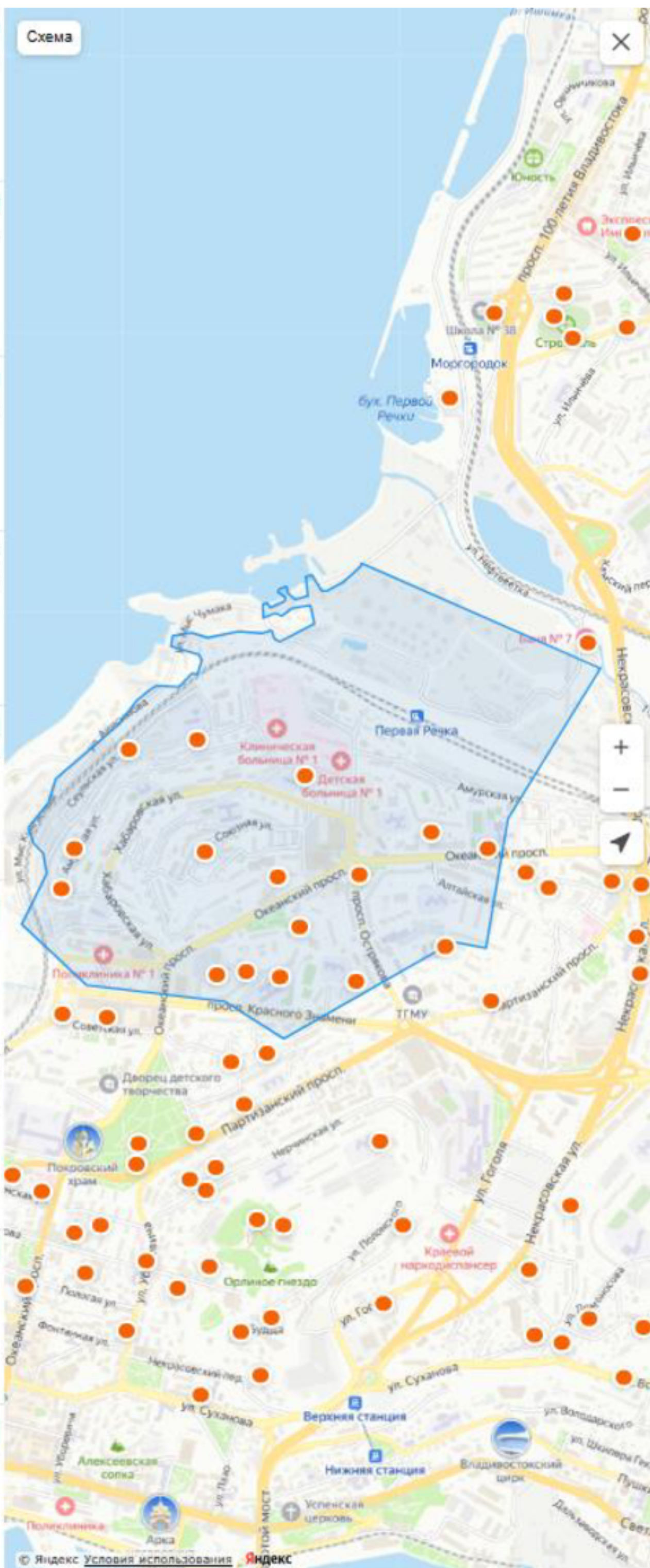






















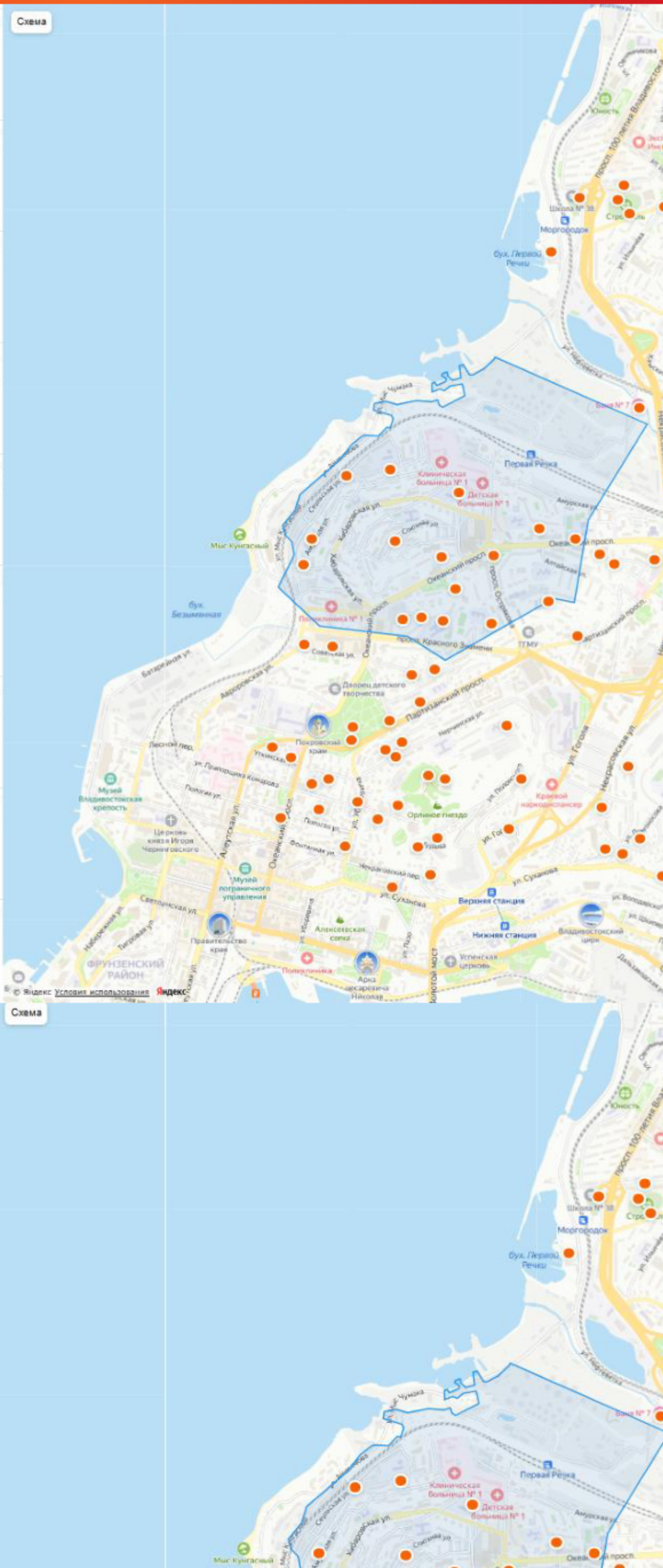


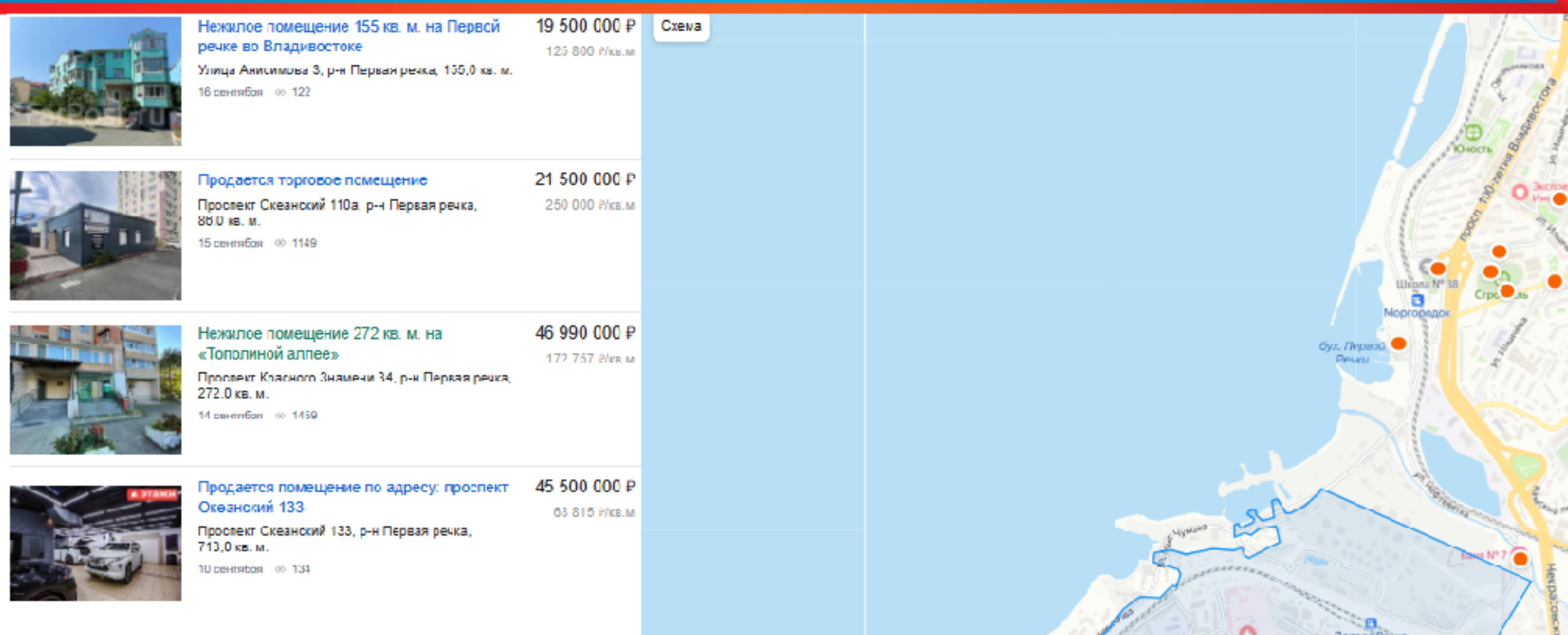
Рисунок 9. Карта предложенных к продаже объектов недвижимости коммерческого назначения в границах Владивостокского городского округа, ценовая зона «Первая речка»

Таблица 26. Выборка объектов – аналогов для проведения расчетов рыночной стоимости

	<p>Коммерческое помещение 67,25 квадратных метра в ЖК Maclay</p> <p>Улица Мыс Кунгасный 16, р-н Первая речка, 67,3 кв. м.</p> <p>вчера в 16:30 387</p>	<p>20 000 000 Р</p> <p>297 177 Р/кв.м</p>	
	<p>Коммерческое помещение 52,57 квадратных метра в ЖК Maclay</p> <p>Улица Мыс Кунгасный 16, р-н Первая речка, 52,6 кв. м.</p> <p>вчера в 16:30 441</p>	<p>14 500 000 Р</p> <p>275 685 Р/кв.м</p>	
	<p>Продаются не жилой помещ. универсапрот.</p> <p>Океанская 90 пло. 203.3 м2</p> <p>Проспект Океанский 90, р-н Первая речка, 203,3 кв. м.</p> <p>вчера в 15:45 210</p>	<p>50 825 000 Р</p> <p>250 000 Р/кв.м</p>	
	<p>Продажа офисного помещения, г. Владивосток, Океанский пр-кт, 94б</p> <p>Проспект Океанский 94б, р-н Первая речка, 340,5 кв. м.</p> <p>вчера в 13:10 553</p>	<p>60 000 000 Р</p> <p>176 211 Р/кв.м</p>	
	<p>Продаю нежилое помещение на Океанском п-те. Престижно.</p> <p>Проспект Океанский 135, р-н Первая речка, 70,0 кв. м.</p> <p>22 сентября 1409</p>	<p>18 500 000 Р</p> <p>264 286 Р/кв.м</p>	
	<p>Коммерческое помещение 112,05кв.м в ЖК Maclay во Владивост</p> <p>Улица Мыс Кунгасный 16, р-н Первая речка, 112,0 кв. м.</p> <p>22 сентября 421</p>	<p>62 000 000 Р</p> <p>553 571 Р/кв.м</p>	
	<p>Продается кладовая по адресу: ул. Мыс Кунгасный, 3б</p> <p>Улица Мыс Кунгасный 3б, р-н Первая речка, 3,9 кв. м.</p> <p>22 сентября 12</p>	<p>840 000 Р</p> <p>215 385 Р/кв.м</p>	
	<p>Продам офис Бизнес-класса по улице Партизанский проспект 45в</p> <p>Проспект Партизанский 45в, р-н Первая речка, 82,0 кв. м.</p> <p>22 сентября 21</p>	<p>35 000 000 Р</p> <p>426 829 Р/кв.м</p>	
	<p>Современное помещение с ремонтом в ЖК "Ольга"</p> <p>Проспект Партизанский 45в, р-н Первая речка, 93,2 кв. м.</p> <p>22 сентября 552</p>	<p>34 000 000 Р</p> <p>364 807 Р/кв.м</p>	

	Продается офисный этаж Улица Комсомольская 27д, р-н Первая речка, 427,9 кв. м. 22 сентября 1004	33 700 000 Р 78 757 Р/кв.м
	Коммерческое помещение с готовым ремонтом в ЖК MORE Улица Мыс Кунгасный 35, р-н Первая речка, 69,5 кв. м. 22 сентября 258	24 332 000 Р 350 101 Р/кв.м
	Нежилое помещение в ЖК More Улица Мыс Кунгасный 35, р-н Первая речка, 40,0 кв. м. 22 сентября 506	12 500 000 Р 312 500 Р/кв.м
	Продам коммерческое помещение Проспект Красного Знамени 30, р-н Первая речка, 83,0 кв. м. 21 сентября 80	42 000 000 Р 506 024 Р/кв.м
	Продам коммерческую недвижимость Проспект Красного Знамени 44, р-н Первая речка, 122,0 кв. м. 21 сентября 55	61 000 000 Р 500 000 Р/кв.м
	Компания «Этажи-Владивосток» продает келлер расположенный в ЖК "MORE" Улица Мыс Кунгасный 35, р-н Первая речка, 12,3 кв. м. 21 сентября 487	1 900 000 Р 154 472 Р/кв.м
	Помещение 161м Первая Речка Улица Хабаровская 275, р-н Первая речка, 161,0 кв. м. 20 сентября 227	35 000 000 Р 217 391 Р/кв.м
	Производственно-складская база ул. Партизанская д. 1 232кв. м+35 сот. Улица Партизанская 1, р-н Первая речка, 1 288,0 кв. м. 19 сентября 7234	49 500 000 Р 38 432 Р/кв.м
	Помещение 43 кв м, 1 этаж, отдельный вход Проспект Океанский 87, р-н Первая речка, 43,0 кв. м. 19 сентября 679	8 950 000 Р 208 140 Р/кв.м
	Продам защищенное помещение 789,6 кв. м. Улица Союзная 28, р-н Первая речка, 789,6 кв. м. 19 сентября 5875	44 300 000 Р 56 104 Р/кв.м
	Дом сдан! Коммерческие помещения в ЖК MORE во Владивостоке Улица Мыс Кунгасный 35, р-н Первая речка 18 сентября 6896	
	Дом сдан! Апартаменты в ЖК MORE Улица Мыс Кунгасный 35, р-н Первая речка 18 сентября 5227	
	Офисное помещение! Первый этаж! Отдельный вход! Океанский проспект Проспект Океанский 50, р-н Первая речка, 102,5 кв. м. 17 сентября 6517	14 000 000 Р 136 535 Р/кв.м
	Эксклюзив! Готовый ресторан! Помещение в собственности! Первая линия Проспект Океанский 50, р-н Первая речка, 647,2 кв. м. 17 сентября 4984	130 000 000 Р 200 885 Р/кв.м





Диапазон цен на нежилые объекты недвижимости коммерческого назначения, предложенные к продаже в г. Владивостоке в ценовом районе «Первая река», по состоянию на дату, приближенную к дате оценки, находится в интервале от 38 432 руб. до 553 571 руб. за 1 кв. м. Количество предложений к продаже – 27 единиц.

Среднерыночный диапазон арендных ставок для помещений неопределенного назначения, расположенных в ценовом районе «Первая река» города Владивостока, составляет от 1 250 руб./кв. м до 3 500 руб./кв. м., среднее значение – 2 375 руб. / кв. м.

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

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

Объекты сравнения различаются:

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

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

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

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

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

Объекты капитального строительства

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

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

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

✓ Реальные сделки по купле-продаже несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена предложения (оферты), как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг», источник информации:

<https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>.

Таблица 27. Границы интервала значений скидки на торг

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Сделки (покупка) | Массовые покупки | **Рынок недвижимости** | Сделки (продажа) | Доходы | Сделки (аренда) | Экспертные данные | Анализ рынка | Комментарии к рынку | Статьи и пресс-релизы

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано: 01.07.2025 г.)

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

На основе опроса участников рынка (бизнес-менеджеры, инвесторы или их представители), пользователей сайта statrleit.ru, прошедшего до недавних пор.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	по регионам		
					Л группа	Ц группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,18	0,01	0,05	0,05	0,05	0,04
2	Офисным и другим общественным помещениям и зданиям, в том числе административным (СТО), с земельным участком	0,07	0,02	0,03	0,04	0,03	0,01
3	Складские помещения и здания с земельным участком	0,00	0,02	0,04	0,05	0,04	0,03
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,01	0,02	0,07	0,06	0,07	0,04
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к ферме/центру объекта с/х продукции, трассе и др. факторам (подробнее см. примечания)	0,17	0,01	0,02	0,02	0,02	0,17
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,05	0,01	0,03	0,04	0,03	0,09
7	Жилых объектов (квартиры, приватизированные) - в зависимости от близости к инфраструктуре «многоквартирный»	0,05	0,01	0,05	0,07	0,05	0,09
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,02	0,01	0,06	0,06	0,05	0,09
9	Офисным и другим общественным помещениям и зданиям	0,02	0,02	0,04	0,05	0,04	0,03
10	Складские помещения и здания с земельным участком	0,01	0,01	0,05	0,06	0,05	0,04
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,01	0,01	0,09	0,06	0,05	0,07

✓ В таблице, представленной ниже, перечислены ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта недвижимости. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости – 2025. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов. ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2025 г.

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

Таблица 28. Ценообразующие факторы влияющие на стоимость недвижимости

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2025

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой
недвижимости и сходных типов объектов

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2025

ИНЕ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2025. ОБЪЕКТЫ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ
ОБЪЕКТОВ.

Таблица 5. Ценообразующие факторы. Объекты свободного
назначения.

№	Наименование фактора	Вес фактора	Принадлежность фактора ⁵
1	Местоположение	0,30	ЗУ/ОКС
2	Расположение относительно "красной линии"	0,10	ЗУ/ОКС
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0,09	ОКС
4	Состояние отделки (внутреннее оформление)	0,07	ОКС
5	Этаж расположения	0,06	ОКС
6	Физическое состояние объекта	0,05	ОКС
7	Тип парковки (характеристика парковки)	0,04	ЗУ/ОКС
8	Близость к остановкам общественного транспорта/метро	0,04	ЗУ/ОКС
9	Доступ к объекту (ограниченность доступа к объекту)	0,04	ЗУ/ОКС
10	Наличие отдельного входа	0,04	ОКС
11	Материал стен	0,03	ОКС
12	Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание)	0,03	ЗУ/ОКС
13	Тип планировки	0,03	ОКС
14	Наличие охраны	0,03	ОКС
15	Возраст здания	0,03	ОКС
16	Доля стоимости, приходящейся на ОКС в общей стоимости единого объекта недвижимости	0,02	ОКС

⁵ Авторы Справочника обращают внимание пользователей на то, что окончательный выбор касательно принадлежности фактора остается за оценщиком после анализа конкретной ситуации и выбора метода расчета

46

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

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

Диапазон цен на объекты недвижимости коммерческого назначения, предложенные к продаже в черте Владивостокского городского округа, находится в интервале от 38 432 руб. до 553 571 руб. за 1 кв. м.

3.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект недвижимости представляет собой многофункциональный объект недвижимости.

При анализе критерия «физическая возможность» и «финансовая оправданность» объекта недвижимости установлено, что иным образом, кроме как использование объекта под многопрофильное назначение, эксплуатировать объект недвижимости не представляется возможным, учитывая расположение в общественно-деловой зоне «Первая речка» г. Владивостока.

ГЛАВА 4. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ **ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

Обоснование выбора подхода

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

I. Подходы к оценке

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

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

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

II. Сравнительный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

9. Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

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

10. В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

III. Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

16. Основные этапы доходного подхода:

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

2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);

прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;

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

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

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

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

18. При выборе прогнозного периода учитываются:

1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;

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

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

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

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

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

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

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки - неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями:

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

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

срок полезного использования объекта оценки;
специфические риски объекта оценки.

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

IV. Затратный подход

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

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

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

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

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

Таблица 29. Обоснование выбора подхода / отказ от использования подхода

№ п/п	Перечень факторов	Основные подходы, используемые при проведении оценки		
		Сравнительный (+/-) В случае «-», указывается причина	Доходный (+/-) В случае «-», указывается причина	Затратный (+/-) В случае «-», указывается причина
1.	Цель оценки	«+»	«+»	«+»
2.	Вид стоимости	«+»	«+»	«+»
3.	Достаточность и достоверность исходной информации	«+»	«+»	«+»
4.	Достаточность и достоверность исходной информации	«+» Применим	«-» Доходный подход в чистом виде не применялся, так как объект оценки обременен арендой сроком до 14 сентября 2049 года с фиксированной ставкой аренды – 100 долларов США в месяц.	«-» Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25/09/2014 N 611, затратный подход

				<p>рекомендуется применять при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).</p>
--	--	--	--	--

По состоянию на дату оценки, в ценовой зоне «Первая речка» г. Владивостока, представлено 27 предложений к продаже объектов коммерческого назначения. Оценщиком проанализирована возможность использования аналогов в качестве объектов сравнения для последующего расчёта рыночной стоимости объекта оценки.

В рамках итоговой выборки Оценщик придерживался следующих критериев отбора:

- рассматривались объекты недвижимости представляющие собой нежилые помещения;
- расположение относительно «красной линии» - первая линия;
- наличие витринного остекления;
- отсутствие зарегистрированных обременений;
- объект недвижимости имеет статус «введен в эксплуатацию».

4.2. РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

Обоснование выбора методов

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

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

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

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

Применение сравнительного подхода нецелесообразно, когда:

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

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

В рамках сравнительного подхода к оценке выделяют два метода:

- метод сравнения продаж;
- метод валовой ренты.

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

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

Расчёт помещения методом сравнения продаж

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

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Подбор объектов-аналогов

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

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

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

- расположение объектов на территории Владивостокского городского округа, ценовая зона «Первая речка»;
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав – право собственности на помещения;
- назначение – помещения свободного (многопрофильного) назначения;
- объект недвижимости введен в эксплуатацию;
- информация о сделках или предложениях рассматривалась за период с июля 2025 года по сентябрь 2025 года.

Обоснование использования в расчётах лишь части доступных оценщикам объектов-аналогов

Законодательство не содержит требований к сравнительному подходу в части анализа сопоставимости. При этом относительно аналогов в п. 22 б ФСО № 7 указывается, что «в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по

каждому из указанных факторов должно быть единообразным». То есть критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

При детальном анализе представленных к продаже объектов недвижимости, оценщиками сделан вывод о том, что только четыре предложения к продаже могут быть рассмотрены как близкие аналоги оцениваемого объекта и являются сопоставимыми с ним по ценообразующим факторам. Иные объекты-аналоги обладают различиями, существенно влияющими на цену. Данный факт обосновывает использование в расчётах лишь части доступных оценщикам объектов-аналогов. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения представлен в [таблице 42](#).

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

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:⁹

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

Выбор единиц сравнения

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

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

⁹ Согласно п. 22 (е) раздела VII «Подходы к оценке» Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости. На различных сегментах рынка недвижимости используются различные единицы сравнения¹⁰.

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

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

Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

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

• Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Корректировка к объекту – аналогу №1 не применялась, в состав которого входит право на земельный участок, т.к. в результате переговоров с продавцом тел. 89147913576 выяснено, что земельный участок не выделен в натуре, представляет собой общую долевую собственность на земельный участок с небольшим количеством парковочных мест, что не оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости. Факт наличия парковки у объекта недвижимости был учтен в последующих расчётах.

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

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

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

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

Объекты – аналоги №№1-4 предложены к продаже непосредственно по состоянию на дату оценки. Корректировка на время продажи не применялась.

✓ Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Скидка на торг связана с тем, что реальные сделки по объектам недвижимости, несколько отличаются от цен предложения, т. к. цена оферты, изначально

¹⁰ Оценка недвижимости: учебное пособие / Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010. – 752 с.

несколько завышена на так называемый «торг». Величина корректировки «на торг» была принята Оценщиком в размере среднего значения -7% по данным интернет – ресурса: <https://statrleit.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda>.

Таблица 30. Границы интервала значений скидки на торг

Ассоциация
СтатРиелт
некоммерческая организация

Годовые отчеты Массовые отчеты База недвижимости Статистика рынка Для оценки Сводные отчеты Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Контакты на рынке Статьи и публикации

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости - на 01.07.2025 года

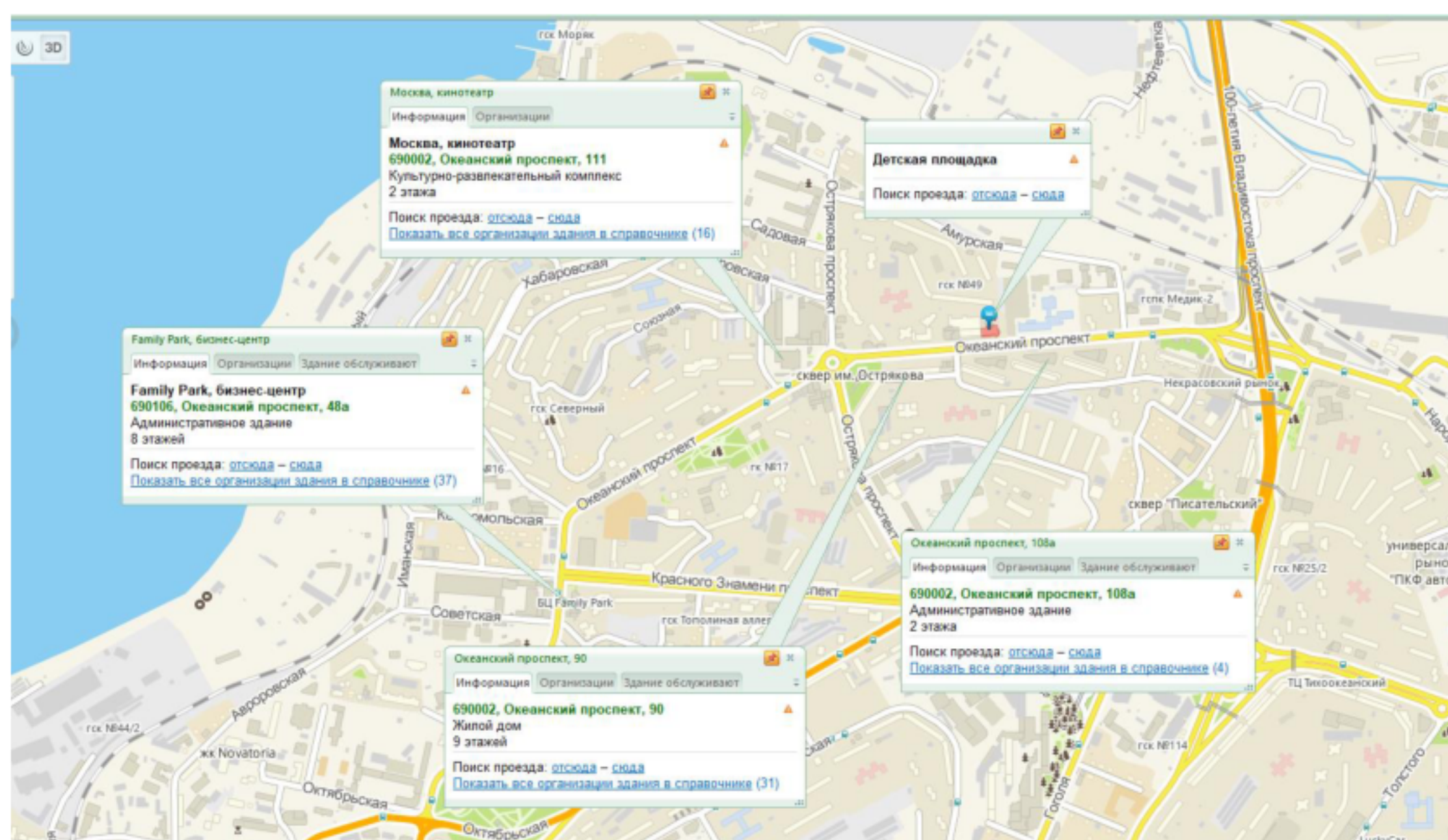
Коэффициент Корректировки (наименование, тип объекта, вид объекта, вид объекта) (на 01.07.2025 г.)

На основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта StatRiell, проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее арифметическое	По рыночной цене		
					А группа	Б группа	В группа
1	А. При продаже объектов						
2	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,63	0,97	0,84	0,92	0,93	0,94
3	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе жилых помещений (СТО), с земельным участком	0,67	0,92	0,83	0,94	0,93	0,91
4	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,60	0,97	0,84	0,92	0,94	0,94
5	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,61	0,92	0,87	0,88	0,87	0,84
6	Специализированные здания и сооружения с земельным участком, в том числе объекты инфраструктуры, транспортные и инженерной инфраструктуры	0,67	0,92	0,82	0,83	0,82	0,77
7	Специализированные здания и сооружения с земельным участком, в том числе объекты инфраструктуры, транспортные и инженерной инфраструктуры	0,60	0,92	0,82	0,84	0,83	0,79
8	Комплексы (складских, производственных) зданий, сооружений и сооружений на земельном участке	0,60	0,97	0,83	0,87	0,85	0,82
9	Б. При аренде объектов						
10	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,62	0,93	0,86	0,96	0,85	0,89
11	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,62	0,92	0,84	0,95	0,84	0,83
12	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,61	0,97	0,83	0,96	0,85	0,84
13	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,64	0,92	0,89	0,90	0,93	0,87

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

- Местоположение объекта. Местоположение является одним из важнейших факторов стоимости, именно поэтому подбор аналогов осуществляется, как правило, с территории, которая непосредственно примыкает к объекту оценки, либо с территории, которая по своим характеристикам аналогична ей. Поскольку рассматриваемые объекты недвижимости расположены в пределах Владивостокского городского округа, и в одном ценовом районе «Первая речка», корректировка на месторасположение не применялась.



Карта расположения объекта оценки и объектов – аналогов в границах ценовой зоны «Первая речка»

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

Общая площадь (фактор масштаба). Как правило, большие по размеру объекты недвижимости стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру.

Однако при детальном анализе цен предложения нежилых помещений в районе «Первая речка», расположенных на первой линии, Оценщику не удалось выявить закономерность, связанную с уменьшением стоимости при увеличении площади объекта недвижимости, в связи с чем, принято решение не применять корректировку на площадь.

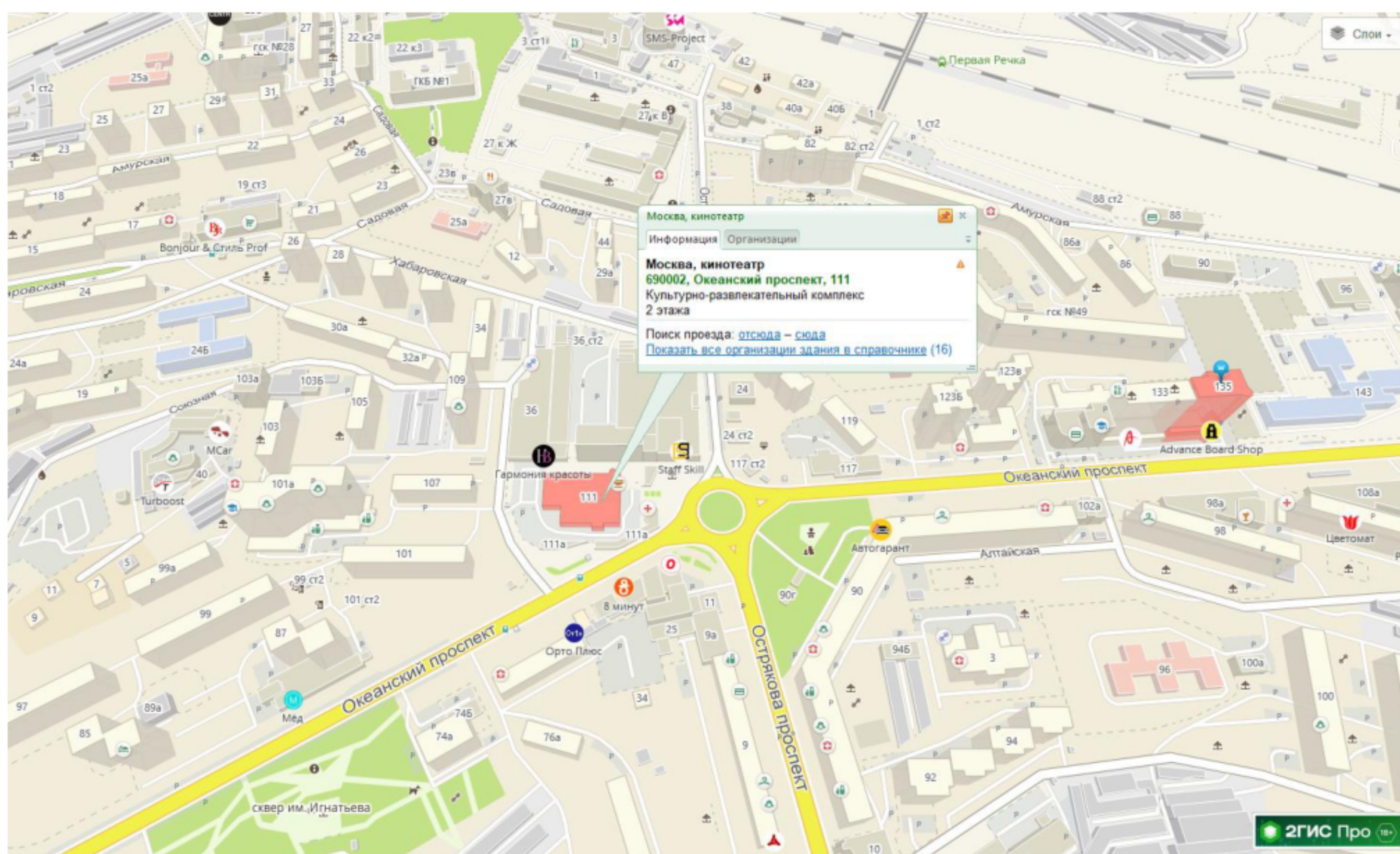
Корректировка на расположение относительно красной линии

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу. Размер корректировки определен по данным следующего источника информации: <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3860-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda>.

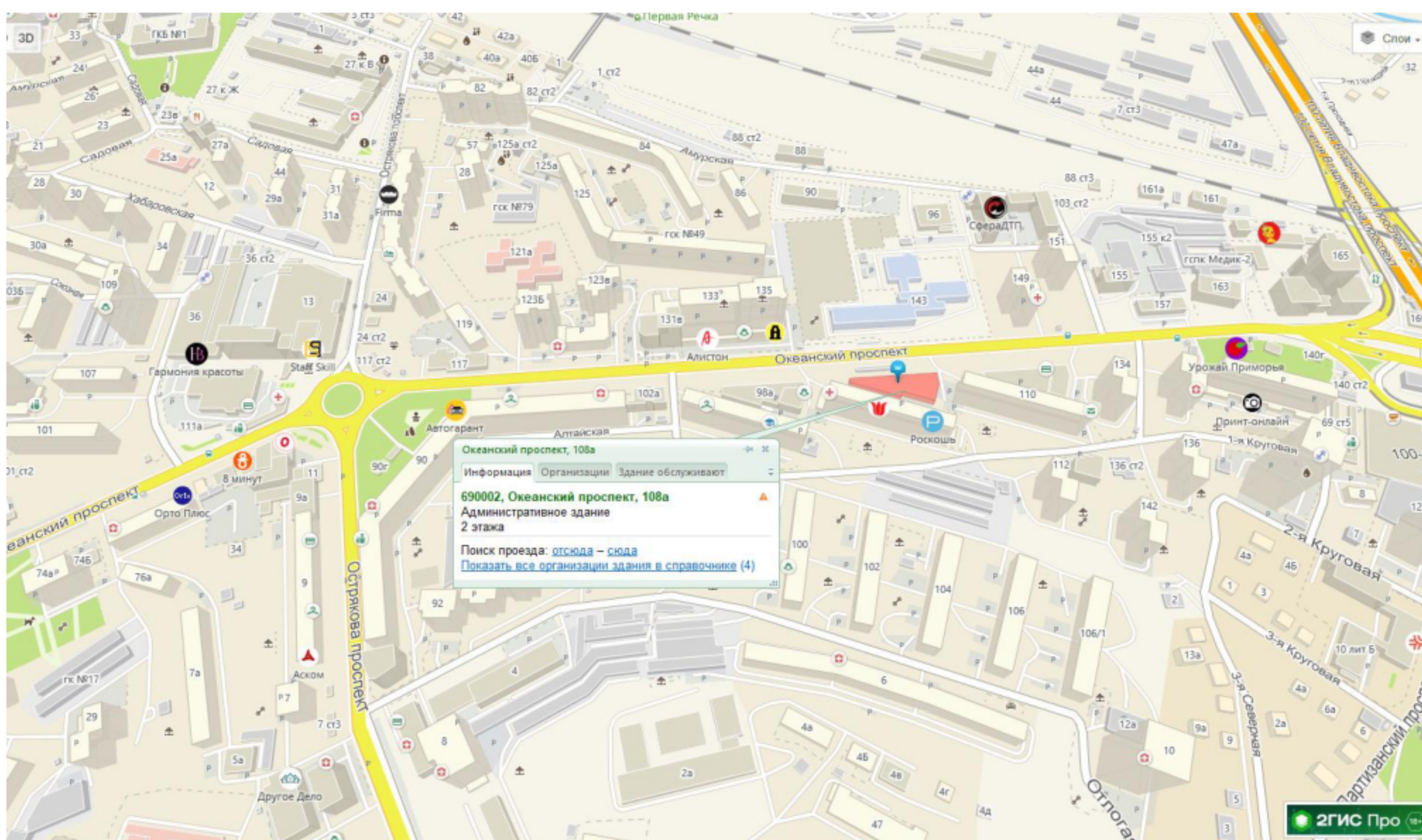
Таблица 31. Корректировка на расположение относительно красной линии

← statrile.ru на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.07.2025 года				
Internet-Банкинг Mail.Ru: почта, по Новая вкладка Федеральный рес nezhiloe-pomeshe Ассоциация Банк Диагностика - life Продается 2				
<p>Ассоциация развития рынка недвижимости</p> <p>СтатРиелт</p> <p>некоммерческая организация</p>				
Подать объявление Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения				
на Красную линию коммерческих зданий и помещений - на 01.07.2025 года				
Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 10.07.2025 г.)				
Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам (проспекта, площади) с выходом на "красную линию" а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или				
К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.				
Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал:				
№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Продажи:				
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,82	0,73
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,83	0,92	0,88
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,01	0,93
Б. Аренды:				
4	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,07	0,84	0,78
5	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,89	0,90	0,90
6	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,08	1,02	0,96

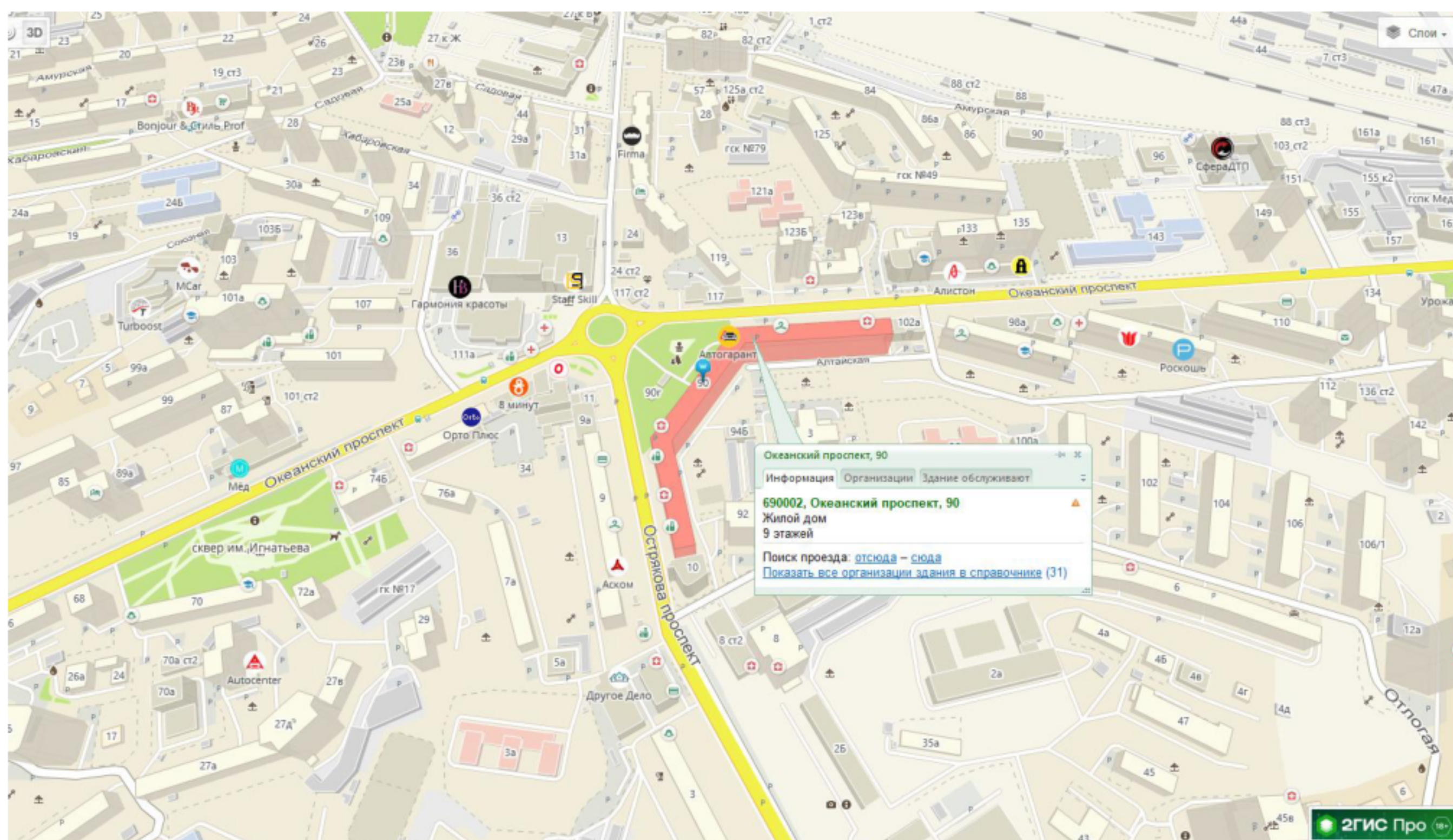
Расположение объекта оценки и каждого объекта – аналога представлены на ниже приведенных картах.



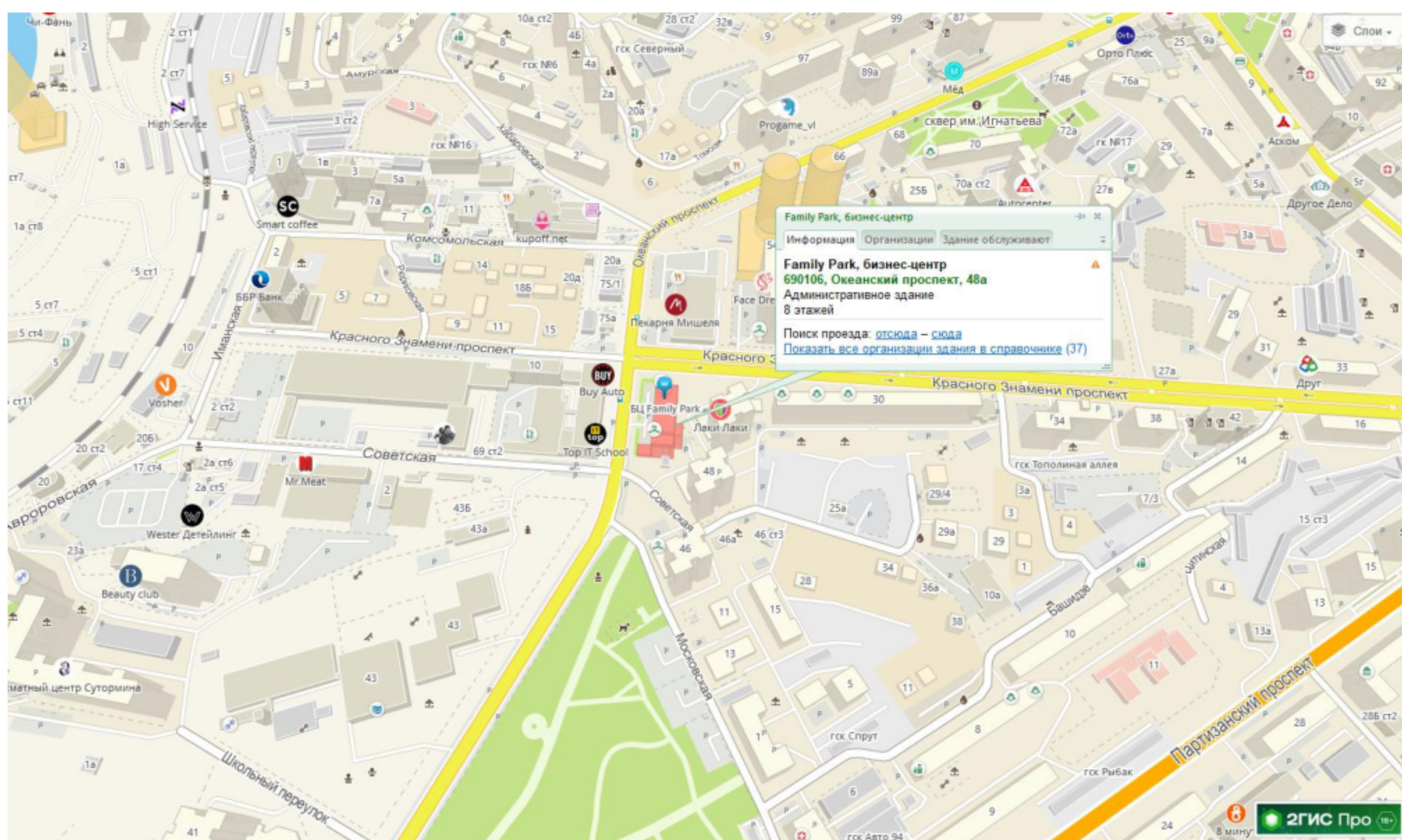
Расположение объекта оценки



Расположение объекта – аналога №1



Расположение объекта – аналога №2



Расположение объекта – аналога №3



Класс качества внутренней и наружной отделки

Класс качества внутренней и наружной отделки определен по данным интернет – ресурса: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3857-na-klass-kachestva-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda>.

Таблица 32. Класс качества внутренней и наружной отделки

СтатРиелт
01.07.2025

Таблица 33. Класс качества наружной и внутренней отделки

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Класс качества	Стандарт (класс С)	Премиум (Класс В)	Стандарт (класс С)	Премиум (Класс В)	Стандарт (класс С)
Коэффициент	1	1,24	1	1,24	1
Корректировка, %		$1 / 1,24 = 0,81$ или -19%	$1 / 1 = 1$ или 0%	$1 / 1,24 = 0,81$ или -19%	$1 / 1 = 1$ или 0%

Корректировка на внутреннюю отделку.

Авторы Справочника оценщика недвижимости – 2025. Объекты капитального строительства. Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости и сходных типов объектов ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», под редакцией Лейфера Л.А. выделяют следующие состояния отделки:

- **комфортный ремонт (отделка «премиум»)** содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;

- **типовой ремонт (отделка «стандарт»)** – перепланировка помещений, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

- **требует косметического ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)** – подразумевается незначительная перепланировка, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

- **требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)** – предполагает полную замену дизайна, качественную отделку с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.

Таблица 34. Корректировка на внутреннюю отделку

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2025

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой
недвижимости и сходных типов объектов

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2025

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2025. ОБЪЕКТЫ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ
ОБЪЕКТОВ.

Матрицы коэффициентов

Таблица 723. Матрица соотношений значения средних
коэффициентов удельных цен по элементу сравнения
«Состояние отделки», усредненные данные по городам
России.

3. Объекты свободного назначения		аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметичес- кого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	требует капиталь- ного ремонта (в т.ч. без отделки)
объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1,00	1,22	1,41	1,75
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0,82	1,00	1,15	1,44
	требует косметическ ого ремонта (в т.ч. под чистовую отделку)	0,71	0,87	1,00	1,25
	требует капитального ремонта (в т.ч. без отделки)	0,57	0,70	0,80	1,00

427

Таблица 35. Расчет корректировки на внутреннюю отделку

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Внутренняя отделка	Комфортный ремонт (отделка «премиум») – 2 863,8 кв. м (или 73,17%), требуется косметический ремонт – 1050,1 кв. м (или 26,83%)	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)	Комфортный ремонт (отделка «премиум»)
Корректировка на внутреннюю отделку	$73,17\% \cdot 1 + 26,83\% \cdot 0,71 = 0,9222$	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		$0,9222/1 = 0,9222$ или -8%	$0,9222/1 = 0,9222$ или -8%	$0,9222/1 = 0,9222$ или -8%	$0,9222/1 = 0,9222$ или -8%

Наличие отдельного входа.

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

Таблица 36. Корректировка на наличие отдельного входа

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2025

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой
недвижимости и сходных типов объектов

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2025

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2025. ОБЪЕКТЫ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ
ОБЪЕКТОВ.

9.4.3. Объекты свободного назначения

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

Таблица 393. Значения корректировок, усредненные по
городам России, и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,81	0,80 0,81

Границы расширенного интервала значений
корректирующих коэффициентов

Таблица 394. Значения корректировок, усредненные по
городам России, и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,81	0,75 0,86

240

Размер корректировки для объекта – аналога №3, у которого отсутствует отдельный вход, составляет: $1/0,81 = 1,23$ или 23%.

Этаж расположения. Корректировка на этаж расположения определена по данным интернет – ресурса: <https://statrile.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3855-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-na-01-07-2025-goda>.

Таблица 37. Корректировка на этаж расположения

<p>← statrile.ru на Этаж расположения помещения - на 01.07.2025 года</p> <p>Internet-Банкинг Mail.Ru: почта, по Новая вкладка Федеральный рес nezhloe-pomeshe Ассоциация Банк Диагностика - life Пр</p> <p>Ассоциация развития рынка недвижимости</p> <p>СтатРиелт</p> <p>некоммерческая организация</p> <p>Годать объявления Мои объявления База недвижимости Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предложения</p> <p>на Этаж расположения помещения - на 01.07.2025 года</p> <p>Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликован 10.07.2026 г.)</p> <p>- отношения удельных рыночных цен помещений коммерческого назначения, расположенных на разных этажах, к ценам аналогичных помещений, расположенных на 1 этаже.</p> <p>К расчету приняты цены объектов при приближенно сопоставимых характеристиках: местоположении, назначении, этажности (или этажности помещений), площади, площади помещений (или площади помещений), площади помещений (или площади помещений), площади помещений (или площади помещений).</p> <p>Источники расчета: СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал</p>				
№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
А. Принадлежность объектов				
1.	Торговые помещения:			
1.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	0,84	0,72
1.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,81	0,88	0,89
1.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,89	1,00	0,94
1.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	0,88
2.	Офисных и других офисных помещений:			
2.1.	Подвальные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,78	0,81	0,68
2.2.	Цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,01	0,96
2.3.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	1,10	1,04
2.4.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,88	1,00	0,99
3.	Складских и производственных помещений:			
3.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,94	0,89
3.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,85	1,02	0,93
3.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,83	1,01	0,93

Таблица 38. Расчёт корректировки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Этаж расположения	Подвальный – 14,9%, цокольный – 18,88%, первый этаж – 44,20%, второй этаж – 22,01%	Первый этаж	Первый этаж	Восьмой этаж	Второй этаж
Значение коэффициента	$14,9\% \cdot 0,86 + 18,88\% \cdot 0,96 + 44,20\% \cdot 1 + 22,01\% \cdot 1,04 = 0,9802$	1,00	1,00	0,99	1,04
Корректировка на этаж расположения, %	-	$0,9802/1,00 = 0,9802$ или «-2%»	$0,9802/1,00 = 0,9802$ или «-2%»	$0,9802/0,99 = 0,99$ или «-1%»	$0,9802/1,04 = 0,94$ или «-6%»

Парковка

Корректировка на наличие парковки определена по данным таблицы 90 Справочника оценщика недвижимости-2025. Объекты капитального строительства, подготовленного ООО «Приволжский центр методического и информационно-аналитического обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2025, стр. 104.

Таблица 39. Корректировка на наличие парковки

ПРИВОЛЖСКИЙ ЦЕНТР МЕТОДИЧЕСКОГО
И ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2025

ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой
недвижимости и сходных типов объектов

НИЖНИЙ НОВГОРОД
2025

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ - 2025. ОБЪЕКТЫ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. КОРРЕКТИРУЮЩИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
ДЛЯ ОФИСНО-ТОРГОВОЙ НЕДВИЖИМОСТИ И СХОДНЫХ ТИПОВ
ОБЪЕКТОВ.

Таблица 89. Матрица соотношений значения средних
коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип
парковки», данные по городам с численностью населения
более 1 млн. чел. (кроме г. Москва и г. Санкт-Петербург).

3. Объекты свободного назначения		аналог		
		организо ванная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,19
	стихийная	0,92	1,00	1,10
	без парковки	0,84	0,91	1,00

Таблица 90. Матрица соотношений значения средних
коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип
парковки», усредненные данные по городам с
численностью населения 500-1000 тыс. чел.

3. Объекты свободного назначения		аналог		
		организо ванная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,09	1,16
	стихийная	0,92	1,00	1,07
	без парковки	0,86	0,93	1,00

Таблица 91. Матрица соотношений значения средних
коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Тип
парковки», данные по городам с численностью населения
менее 500 тыс. чел.

3. Объекты свободного назначения		аналог		
		организо ванная	стихийная	без парковки
объект оценки	организованная	1,00	1,08	1,18
	стихийная	0,93	1,00	1,09
	без парковки	0,85	0,91	1,00

104

Корректировка на «стихийную» парковку для объекта – аналога №2 составляет: $1 / 0,92 = 1,09$ или 9%.

- Экономические характеристики. Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надёжность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды. Срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например, о возмещении расходов арендатора на ремонт. Характеристики объектов сравнения по данному фактору сопоставимы – арендная ставка не включает в себя расходы на эксплуатацию и коммунальные услуги, а также плату за пользование земельным участком и страховые платежи, корректировка не требуется.
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью. В двух кинозалах установлено оборудование для кинотеатров, включая: экраны, кресла, пр. оснащение для осуществления деятельности по кинопрокату.

В качестве объектов-аналогов рассматривались свободные площади, не имеющие каких-либо дополнительных улучшений.

Вклад оборудования в состав стоимости объекта недвижимости определен в размере 16,71%, что соответствует максимальной границе доли, приходящей на оборудование кинозала. Применение максимальной границы вклада оборудования в стоимость объекта недвижимости обосновано отсутствием полного перечня движимого имущества, установленного в границах оцениваемого объекта.

Таблица 40. Корректировка на наличие движимого имущества

КИНОТЕАТРЫ

Этажность: 1 / 2, Высота, м: до 6

КС-1

КОНСТРУКТИВНОЕ РЕШЕНИЕ:
ПРОЧИЕ КОНСТРУКЦИИ - Учтена стоимость лестниц
ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВАНИЕ - Проекционное оборудо-
вание, экран, сидения для кинотеатров

Остальные описания конструктивных элементов принимать согласно классификатору качества зданий КО-ИНВЕСТ, допустимые для данного класса качества.

КОД ОБЪЕКТА И ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ		ОБЪЕМ, м3	ПЛОЩАДЬ, м2	КЛАСС	ЕДИНИЦА ИЗМЕРЕНИЯ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.02.000.0052	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный	от 5700 до 7500	от 950 до 1250	*De Luxe	РУБ. на 1 м3	21 002
ruO3.02.000.0053	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Железобетонный	от 5700 до 7500	от 950 до 1250	*Premium	РУБ. на 1 м3	13 870
ruO3.02.000.0054	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный	от 5700 до 7500	от 950 до 1250	*Stand- ard	РУБ. на 1 м3	9 750
ruO3.02.000.0055	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ - Бутовый / бетонный	от 5700 до 7500	от 950 до 1250	*Economy	РУБ. на 1 м3	6 430

	ФУНДАМЕНТЫ, ПОДЗЕМНАЯ ЧАСТЬ	КАРКАС	СТЕНЫ НАРУЖНЫЕ ВОЗМОЖНО ОТДЕЛКА	СТЕНЫ ВНУТРЕН- НИЕ, ПЕРЕ- ГОРОДКИ, САНТЕХКО- ММУНЫ	ПЕРЕ- КРЫТИЯ И ПОКРЫТИЕ	КРОВЛЯ	ЛЕСТНИЦЫ, БАЛКОНЫ, ЛОДЖИИ	ГРЕБЕНЫ	ПОЛЫ	ВНУ- ТРЕННЯЯ ОТДЕЛКА	ПРОЧИЕ КОНСТРУК- ЦИИ	ОСО- БОСТРОИ- ТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ, ПЛАТЫ	ОТОПЛЕНИЕ СЕНТИ- ПЛЯТЯ И КОММУНА- ЛИЗАЦИЯ	ВОССТАНА- ВЛЕНИЕ И КАНАЛИЗА- ЦИЯ	ЭЛЕКТРО- СНАБЖЕ- НИЕ И ОСВЕЩЕ- НИЕ	СЛАБО- ТОЧНЫЕ СИСТЕМЫ	ПРОЧИЕ СИСТЕМЫ И СПЕЦ. ОБОРУДОВА- НИЕ	ОБЪЕКТ В ЦЕЛОМ
ruO3.02.000.0052	1199,7 6,71%		1376,6 6,66%	593,7 2,83%	974,9 4,64%	2066,8 9,84%		205,3 0,99%	1836,8 8,76%	4750,3 22,62%	362,8 1,73%	1982,7 6,11%	2559,2 12,19%	584,9 2,70%	1069,7 5,00%	103,3 0,49%	2035,2 9,60%	21002,0 100,00%
ruO3.02.000.0053	1199,7 6,65%		1376,6 9,63%	475,0 3,42%	974,9 7,03%	1291,8 9,31%		137,2 0,99%	918,4 6,52%	1583,3 11,42%	329,2 2,37%	645,7 6,10%	1535,5 11,07%	487,5 3,51%	764,1 5,51%	79,0 0,57%	1872,8 13,50%	13870,0 100,00%
ruO3.02.000.0054	1199,16 12,30%		1376,60 14,12%	395,02 4,06%	974,92 10,00%	516,69 5,30%		60,53 0,70%	459,10 4,71%	791,63 8,12%	261,90 2,69%		1023,60 10,50%	339,96 4,00%	611,27 6,27%	51,67 0,53%	1623,94 16,71%	9750,00 100,00%
ruO3.02.000.0055	1071,44 16,66%		917,74 14,21%	197,90 3,08%	645,95 10,11%	413,37 6,43%		57,15 0,99%	306,13 4,76%	452,36 7,04%	197,03 3,06%		818,33 12,74%	134,99 3,03%	305,52 4,75%	33,33 0,52%	814,06 12,66%	6430,00 100,00%

Размер принятого значения подтвержден корректировкой на наличие движимого имущества Сборника корректировок торгово-офисная недвижимость 2024, таблица 88, стр. 104 для помещений сферы услуг: от 1,00 до 1,20.

Таблица 41. Корректировка на наличие движимого имущества

РОССИЙСКАЯ
ГИЛЬДИЯ
РИЭЛТОРОВ

ЕВРАЗИЙСКИЙ
СОЮЗ
ЭКСПЕРТОВ

РОССИЙСКОЕ
ОБЩЕСТВО
ОЦЕНЩИКОВ

СОВЕТ
ЭКСПЕРТОВ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ

areall
продвижение
недвижимости

СБОРНИК КОРРЕКТИРОВОК

Проф.
признание
РГР

FACT
REAL ESTATE

RECOMENDED
by
EXPERTS

100%
ORIGINAL

SCAN
ME!

ТОРГОВО-ОФИСНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 2024

Сборник корректировок «Торгово-офисная недвижимость» 2024

Газоснабжение

Газоснабжение – организованная подача и распределение газового топлива для нужд объектов недвижимости, позволяющая осуществлять локально экономичное отопление, а также может принимать участие в технологических процессах. Осуществляется от центральной сети, либо от газопровода.

- Физическая шкала фактора представлена 3 интервалами:
- Система газоснабжения отсутствует;
- Локальная система газоснабжения. Газопровод и т.п.;
- Центральное газоснабжение.

В качестве эталонного значения для фактора «Газоснабжение» – «Центральное газоснабжение».

В Таблице 86, представлена физическая и экономическая шкала фактора «Газоснабжение».

Таблица 86. Отношения цен объектов с соответствующей коммуникацией к интервалу «Центральное газоснабжение»

Система газоснабжения (интервал)	Локальная система газоснабжения. Газопровод и т.п.	Центральное газоснабжение
0,97	0,98	1,00

Отопление

Система обеспечения объектов тепловой энергией. Объект может иметь как индивидуальные источники отопления, так и подключение к центральной сети отопления. Возможно также сочетание двух источников. Наличие газоснабжения объекта учтено в факторе «Газоснабжение» и факторе «TRC».

- Физическая шкала фактора представлена 3 интервалами:
- Холодный объект. Отопление отсутствует. Объект имеет облегченные ограждающие конструкции, не способные эффективно поддерживать температурный режим в помещениях;
- Отопление отсутствует. Объект имеет ограждающие конструкции, способные к поддержанию соответствующего микроклимата (температурного режима) в помещениях;
- Автоматическое отопление;
- Центральное отопление.

В качестве эталонного значения для фактора «Отопление» – «Центральное отопление».

В Таблице 87, представлена физическая и экономическая шкала фактора «Отопление».

Таблица 87. Интервалы шкалы фактора «Отопление»

Холодный объект	Отопление отсутствует	Автоматическое отопление	Центральное отопление
0,74	0,83	0,86	1,00

4.15. Оборудование, мебель и техника

Бизнес фактором, влияющим на ценообразование объекта недвижимости, является готовность его к эксплуатации в соответствующей сфере деятельности, что заключается в укомплектованности необходимым и оптимальным оборудованием и экономичным инструментами.

Экспертами отмечен широкий спектр оборудования, мебели, техники и пр. в объектах по продаже и аренде коммерческой недвижимости, учитывающий отраслевую специфику использования объекта. В таблице приведены наиболее типичные укомплектованности объектов.

Таблица 88. Отношения цен объектов с оборудованием, техникой и пр. к ценам объектам без оборудования/улучшений

Вид объекта	Наиболее типичное значение (интервал)
Офисы	1,03 (1,00-1,20)
Здание (4-й этаж 1000 кв.м.)	1,08 (1,00-1,20)
Гаражи, улочки, гаражи (общее 1000 кв.м.)	1,07 (1,00-1,20)
Автомобильный гараж, АЗС	1,11 (1,00-1,20)

areall.ru

104

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

Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

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

Согласованная рыночная стоимость 1 кв.м оцениваемого нежилого помещения определена взвешиванием с помощью формулы, учитывающей сумму внесённых корректировок – наибольший вес приобретает скорректированная цена объекта-аналога, имеющая меньшую сумму корректировок¹¹:

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

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








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

¹¹ Оценочная деятельность. Оценка стоимости имущества. Кн. 2: учеб. пособие / О.М. Ванданимаева, П.В. Дронов, Н.Н. Ивлиева [и др.]; под ред. И.В. Косоруковой. – М.: Маркет ДС, 2009. – 728 с. (Университетская серия).

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

Таблица 42. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения					
Наименование элементов сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	09/2025	09/2025	09/2025	07/2025	09/2025
Вид использования и (или) зонирование	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения
Местоположение	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111	Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, 108а	Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, 90	Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, 48а	Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, 135
Ценовая зона	Первая речка	Первая речка	Первая речка	Первая речка	Первая речка
Функциональная зона	Общественно - деловая	Общественно - деловая	Общественно - деловая	Общественно - деловая	Общественно - деловая
Расположение относительно красной линии	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия	Первая линия
Общая площадь, м ²	3 913,3	998	203,3	166	70
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Нет	Да
Доступ	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный



Этаж расположения	Подвальный – 14,9%, цокольный – 18,88%, первый этаж – 44,20%, второй этаж – 22,01%	Первый этаж	Первый	Восьмой этаж	Второй этаж
Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Тип объекта (встроенное помещение, отдельно-стоящее здание)	Встроенное помещение	Встроенное помещение, земельный участок	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Фото здания, в котором расположен объект оценки					
Состояние и вид внутренней отделки			В результате телефонного разговора с продавцом выяснено, что помещения находятся в хорошем техническом состоянии		
Наличие витражных окон	Да	Да	Да	Да	Да
Парковка	Имеется	Имеется	Стихийная	Имеется	Имеется
Характеристика физического состояния здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Состояние отделки	Комфортный ремонт – 2 863,8 кв. м (или 73,17%), требуется косметический ремонт – 1050,1 кв. м (или 26,83%)	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт



Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Средне-рыночные	Средне-рыночные	Средне-рыночные	Средне-рыночные	Средне-рыночные
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Цена предложения, руб.		290 000 000	50 825 000	40 636 800	18 500 000
Цена предложения, руб./кв.м.		290 581	250 000	244 800	264 286
Источник информации	-	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/exkljuzivnyj-torgovo-ofisnyj-objekt-na-okeanskom-prospekte-130434723.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodajutsja-ne-zhiloj-pomesh-universaprosl-okeanskaja-90-plo-203.3-m2-129683466.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-celyj-etazh-v-bc-pervaja-linija-129280868.html	https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaju-nezhiloe-pomeshenie-na-okeanskom-p-te-prestizhno-92822558.html



Таблица 43. Расчёт стоимости оцениваемых нежилых помещений

№ п.п.	Наименование элементов сравнения	Сопоставимые объекты - аналоги				
		Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1.	Цена предложения, руб./кв. м	-	290 581	250 000	244 800	264 286
2.	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Собственность на нежилые помещения	Собственность на нежилые помещения, общая долевая собственность на земельный участок, представляющая собой парковку на ограниченное количество автомобильных мест	Собственность на нежилые помещения	Собственность на нежилые помещения	Собственность на нежилые помещения
3.	Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, %	-	0	0	0	0
4.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	290 581	250 000	244 800	264 286
5.	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
6.	Корректировка на условия финансирования, %	-	0	0	0	0
7.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	290 581	250 000	244 800	264 286
8.	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
9.	Корректировка на условия продажи	-	0	0	0	0



	(нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия), %					
10.	Скорректированная цена, руб./кв. м		290 581	250 000	244 800	264 286
11.	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия)	Условно продан	Выставлен на продажу, торг	Выставлен на продажу, торг	Выставлен на продажу, торг	Выставлен на продажу, торг
12.	Корректировка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия), %	-	-7	-7	-7	-7
13.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	270 240	232 500	227 664	245 786
14.	Изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия	09/2025	09/2025	09/2025	07/2025	09/2025
15.	Корректировка на изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия, %		0	0	0	0
16.	Скорректированная цена, руб./кв. м		270 240	232 500	227 664	245 786
17.	Вид использования и (или) зонирование	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект свободного назначения	Объект складского назначения
18.	Корректировка на вид использования и (или) зонирование, %	-	0	0	0	0
19.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	270 240	232 500	227 664	245 786
20.	Адрес	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111	Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, 108а	Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, 90	Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, 48а	Приморский край, г. Владивосток, проспект Океанский, 135
21.	Территориальная зона	Общественно - деловая	Общественно - деловая	Общественно - деловая	Общественно - деловая	Общественно - деловая
22.	Корректировка на территориальную		0	0	0	0



	зону, %					
23.	Скорректированная цена, руб./кв. м		270 240	232 500	227 664	245 786
24.	Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
25.	Корректировка на расположение относительно красной линии, %		0	0	0	0
26.	Скорректированная цена, руб./кв. м		270 240	232 500	227 664	245 786
27.	Класс качества	Стандарт (класс С)	Премиум (Класс В)	Стандарт (класс С)	Премиум (Класс В)	Стандарт (класс С)
28.	Корректировка на техническое состояние объекта, %		-19	0	-19	0
29.	Скорректированная цена, руб./кв. м		218 894	232 500	184 408	245 786
30.	Вид отделки	Комфортный ремонт (отделка «премиум») – 2 863,8 кв. м (или 73,17%), требуется косметический ремонт – 1050,1 кв. м (или 26,83%)	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт	Комфортный ремонт
31.	Корректировка на состояние отделки, %		-8	-8	-8	-8
32.	Скорректированная цена, руб./кв. м		201 382	213 900	169 655	226 123
33.	Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Нет	Да
34.	Корректировка на наличие отдельного входа, %	-	0	0	23	0
35.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	201 382	213 900	208 676	226 123
36.	Этаж расположения	Подвальный – 14,9%, цокольный – 18,88%, первый этаж – 44,20%, второй этаж – 22,01%	Первый этаж	Первый	Восьмой этаж	Второй этаж
37.	Корректировка на этаж расположения, %	-	-2	-2	-1	-6



38.	Скорректированная цена, руб./кв. м	-	197 354	209 622	206 589	212 556
39.	Тип объекта недвижимости	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
40.	Корректировка на тип объекта недвижимости, %		0	0	0	0
41.	Скорректированная цена, руб./кв. м		197 354	209 622	206 589	212 556
42.	Материал стен	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
43.	Корректировка на материал стен, %		0	0	0	0
44.	Скорректированная цена, руб./кв. м		197 354	209 622	206 589	212 556
45.	Наличие коммуникаций	Присутствуют все коммуникации	Присутствуют все коммуникации	Присутствуют все коммуникации	Присутствуют все коммуникации	Присутствуют все коммуникации
46.	Корректировка на наличие коммуникаций, %		0	0	0	0
47.	Скорректированная цена, руб./кв. м		197 354	209 622	206 589	212 556
48.	Парковка	Имеется	Имеется	Стихийная	Имеется	Имеется
49.	Корректировка на наличие парковки, %		0	9	0	0
50.	Скорректированная цена, руб./кв. м		197 354	209 622	206 589	212 556
51.	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)	Среднерыночные	Среднерыночные	Среднерыночные	Среднерыночные	Среднерыночные
52.	Корректировка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики), %		0	0	0	0
53.	Скорректированная цена, руб./кв. м		197 354	209 622	206 589	212 556
54.	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	В двух кинозалах установлено оборудование для кинотеатра	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
55.	Корректировка на наличие движимого имущества, не связанного с		16,71	16,71	16,71	16,71



	недвижимостью, %					
56.	Скорректированная цена, руб./кв. м		230 332	244 650	241 110	248 074
57.	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
58.	Корректировка на другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, %		0	0	0	0
59.	Скорректированная цена, руб./кв. м		230 332	244 650	241 110	248 074
Определение рыночной стоимости объекта оценки						
60.	Общая чистая корректировка, руб.		60 249	5 350	3 690	16 212
61.	Общая чистая корректировка как % от первоначальной ставки аренды		21	2	2	6
62.	Количество корректировок		5	5	6	4
63.	Доля аналога		0,244900	0,244900	0,204080	0,306120
64.	Вклад аналога, руб./кв.м		56408	59915	49206	75940
65.	Средневзвешенная цена, руб./кв. м		241 469			
66.	Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 3 913,3 кв.м., руб.		944 940 638			
67.	Рыночная стоимость нежилых помещений общей площадью 3 913,3 кв.м. (с учётом зарегистрированного ограничения (обременения) прав, руб.		944 940 638 * (1 - 0,40*) = 566 964 383 или 144 881 руб./кв. м			

*0,40 или 40% - рыночная стоимость ограничения прав в виде аренды. Описание расчёта представлено по тексту ниже.



Рыночная стоимость ограничения (обременения) прав

Рыночная стоимость ограничения (обременения) прав определена через потерю доходности, возникающей в результате зафиксированной арендной платы в размере 100 долл. США на помещения площадью 1 720 кв., расположенные на первом (1 048,9 кв. м) и втором (671,1 кв. м) этажах в рамках Договора аренды №18/99 недвижимого имущества от 14 сентября 1999г., сроком действия до 14 сентября 2049г.

Основные условия Договора аренды, № 18/99, выдан 14.09.1999: п.1.1 Арендодатель передает Арендатору в долгосрочное владение и пользование (аренду) нежилые помещения общей площадью 1720 кв. м, расположенные по адресу: г. Владивосток, Океанский пр-т, 111, на 1-м и 2-м этажах кинотеатра «Москва» (согласна плана-схемы) для использования в целях организации и обеспечения деятельности киноконцертного комплекса;

п. 2.3.1 Арендатор вправе без согласия Арендодателя и собственника Объекта сдавать арендуемый им Объект (или его часть) в субаренду (поднаем), передавать свои права по настоящему договору третьим лицам (перенаем), предоставлять арендуемый им Объект (его часть) в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал (паевой взнос) юридических лиц всех организационно-правовых форм;

п. 2.3.2 Арендатор вправе производить перепланировки, перестройки (переделки) и иные улучшения (благоустройства) арендуемого Объекта (его части) без согласования с Арендатором и собственником Объекта;

п. 3.1 За аренду указанного в п. 1.1 договора имущества Арендатор уплачивает ежемесячно Арендодателю арендную плату в сумме эквивалентной 100 (ста) долларам США в рублях по курсу ЦБ РФ на день оплаты без учета НДС. Арендная плата не может быть увеличена в связи с изменением цен, тарифов, коэффициентов инфляции и т.п.;

п. 3.2 Оплата за эксплуатационные расходы, центральное отопление, электроснабжение и коммунальные услуги не входит в состав арендной платы и оплачивается Арендатором самостоятельно по отдельным договорам, заключенным с соответствующими службами.

Согласно объявлению, представленному ниже, арендная плата за помещения в районе «Первая речка» находится в диапазоне от 1 200 руб./кв. м/месяц до 3 600 руб./кв. м/месяц.

25.09.2025, 10:19 Продаю нежилое помещение на Океанском п-те. Престижно, 70,0 кв. м. нежилой, офис. Цена: 18 500 000Р во Владиво...

фарпост

Владивосток

Подписки и избранное

+ Подать объявление

0

✉

👤

Вход и регистрация

фарпост • Недвижимость • Продажа помещений • Океанский 135

№92822558

22 сентября

Продаю нежилое помещение на Океанском п-те. Престижно во Владивостоке

★ Избранное

📌 Заметка

➦ Поделиться

18 500 000 Р

264 286 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

Агентство от посредника

Пользователь 4 года, 8 месяцев на сайте

Владивосток, Океанский проспект 107

Показать телефон

Спросить

Район

Первая речка

Адрес

проспект Океанский 135

[Подробнее о доме](#)

Общая площадь

70,0 кв. м.

Фонд

нежилой

Вид помещения

офис

Дом сдан



Первая линия Океанского проспекта! Предлагаем к продаже нежилое помещение на Первой Речке в кирпичном доме на кольце Первой речки. Расположено в коммерческом секторе здания.. Первая линия по Океанскому проспекту. Престижно. Вход по наружной лестнице. 2 этаж Витринные окна обращены на Океанский проспект., удобно разместить рекламу. Площадь помещения 70м2. Вода проведена в нескольких точках. Документы готовы. Оформление 50 т. руб платит покупатель.

Стоимость аренды помещений на Первой речке от 1200 до 3600 руб за кв. м

Показать телефон

Спросить

Агентство от посредника

Пользователь 4 года, 8 месяцев на сайте

Владивосток, Океанский проспект 107

2 предложения



https://www.farpост.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaju-nezhiloe-pomeshenie-na-oceanskom-p-te-prestizhno-92822558.html

1/10

Ниже по тексту представлены объявления, подтверждающие данный диапазон арендных ставок.

22.09.2025, 08:53 Сдаётся помещение от собственника, 693,5 кв. м. прямая аренда, 3 этажей, 2/3 этаж. Цена: 1 150₽ во Владивостоке

фарпост Владивосток Объявления Покупки и избранное + Подать объявление PrimOcenka

фарпост Недвижимость Аренда помещений Помещения особого назначения Хабаровская 8 №124249858

19 сентября
Сдаётся помещение от собственника во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделиться

1 150 ₽ / квадратный метр в месяц

От частного лица (собственник)
ЗАО "Стратегия бизнеса"
Пользователь 13 лет на сайте
Владивосток

Показать телефон

Спросить

Район: Первая речка
Адрес: улица Хабаровская 8
Тип аренды: Прямая аренда
Срок аренды: Долгосрочная (год и более)
Общая площадь: 693,5 кв. м.
Этаж: 2-й в 3-этажном здании



Сдаётся помещение, на втором этаже, с хорошим ремонтом, свободной планировкой, бывший мебельный магазин, отдельный вход, от собственника.

Показать телефон

Спросить

ЗАО "Стратегия бизнеса"
Пользователь 13 лет на сайте
Владивосток
7 предложений



https://www.farpост.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/miso/sdaetsja-pomeshenie-ot-sobstvennika-124249858.html 1/5

24.09.2025, 15:45 Аренда помещения просп Океанский 90 площадь 203,6 м2 во Владивостоке, 203,6 кв. м. 9 этажей, 1/9 этаж. Цена: 2 500...

фарпост Владивосток Подписки и избранное + Подать объявление PrimOcenka

фарпост Недвижимость Аренда помещений Торговые помещения Океанский 90 №125934807

вчера в 15:45
Аренда помещения просп Океанский 90 площадь 203,6 м2 во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделиться

2 500 ₽ / квадратный метр в месяц

Залог: 500 000 р.
От частного лица (собственник)
27068111
Пользователь 2 года, 7 месяцев на сайте
Владивосток

пользователь онлайн на сайте

Показать телефон

Спросить

Район: Первая речка
Адрес: проспект Океанский 90
Тип аренды: Прямая аренда
Срок аренды: Долгосрочная (год и более)
Общая площадь: 203,6 кв. м.
Этаж: 1-й в 9-этажном здании



Оплачивается отдельно

Электронергия, Отопление, Холодное водоснабжение, Водоснабжение, Вывоз мусора, Уборка помещений, Уборка территории, Интернет

Особенности
Юридический адрес

общая площадь 203,6 м2 от собственника

пользователь онлайн на сайте

Показать телефон

Спросить

27068111
Пользователь 2 года, 7 месяцев на сайте
Владивосток
4 предложения

https://www.farpост.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/arenda-pomeshenija-prospekt-okeanskij-90-ploshad-203.6-m2-vo-vladivostoke-... 1/7

22.09.2025, 09:01 Сдаётся в аренду помещение по адресу: Красного Знамени 10, 509,0 кв. м. субаренда, 2 этаж. Цена: 1 600₽ во Владивостоке

фарпост Владивосток Объявления Покупки и избранное + Подать объявление PrimOcenka

фарпост Недвижимость Аренда помещений Помещения особого назначения Красного Знамени 10 №130110654

Объявление устарело 9 дней, 23 часа назад

Все объявления →

2 октября
Сдаётся в аренду помещение по адресу: Красного Знамени 10 во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделиться

1 600 ₽ / квадратный метр в месяц

От агентства недвижимости или посредника
Агентство "Этажи-Владивосток" — Отдел
коммерческой недвижимости
Пользователь 11 лет на сайте
Владивосток, г. Владивосток Океанский проспект 69

Район: Первая речка
Адрес: проспект Красного Знамени 10
Тип аренды: Субаренда
Срок аренды: Долгосрочная (год и более)
Общая площадь: 509,0 кв. м.
Этаж: 2-й



Отдел коммерческой недвижимости агентства «Этажи-Владивосток» предлагает в аренду производственно-пищевой цех — столовая, полностью готовый к эксплуатации «под ключ».

Цех функционал и конфигурация:
— 15+ специализированных зон:
горячий, холодный, кондитерский, овощной, мясорыбный цеха
2 раздельные мойки (чёрная/белая)
охлаждающие для супов, бульонов и тары
зона приёмки/выдачи посуды
кабинет, раздевалка, санузел
— Гибкая конфигурация под столовую, dark-kitchen или учебный кулинарный центр
— Современное технологическое оснащение и удобная логистика для поставок и доставки
Инженерия и условия:
— Электроснабжение 220/380 В, мощность 124 кВт, отдельные точки подключения
— Долгосрочный договор 3-5 лет, ставка — по запросу
— Коммунальные услуги по счётчикам, вывоз отходов — отдельно
— Арендные каникулы — 1 месяц на пуско-наладку
Для кого подойдёт:
— Производители готовых блюд, кейтеринг, сеть столовых
— Dark-kitchen и службы доставки
— Кулинарные школы и учебные центры
— Кондитерские/пекарни с выделенным кондитерским циклом

Связаться с нами:
Для обсуждения условий аренды и записи на просмотр — звоните по телефону в объявлении.

https://www.farpост.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/miso/sdaetsja-v-arendu-pomeshenie-po-adresu-krasnogo-znameni-10-130110654-... 1/10

22.09.2025, 08:59 Сдаётся в аренду помещение по адресу: проспект Океанский 117, 212,0 кв. м. 1 этажей, 1/1 этаж. Цена: 3 500₽ во Владивостоке

фарпост Владивосток Объявления Покупки и избранное + Подать объявление PrimOcenka

фарпост Недвижимость Аренда помещений Торговые помещения Океанский 117 №13001886

2 октября
Сдаётся в аренду помещение по адресу: проспект Океанский 117 во Владивостоке

★ Избранное Заметка Поделиться

3 500 ₽ / квадратный метр в месяц

От агентства недвижимости или посредника
Агентство "Этажи-Владивосток" — Отдел
коммерческой недвижимости
Пользователь 11 лет на сайте
Владивосток

Показать телефон

Спросить

Район: Первая речка
Адрес: проспект Океанский 117
Тип аренды: Прямая аренда
Срок аренды: Долгосрочная (год и более)
Общая площадь: 212,0 кв. м.
Этаж: 1-й в 1-этажном здании



Компания «Этажи-Владивосток» предлагает в аренду нежилое помещение.

Основная информация:
Площадь помещения: 212 кв. м
Первый этаж
Парковочные места для сотрудников и клиентов за отдельную плату.

Коммуникации:
Электричество до 50 кВт

Возможность размещения наружной рекламы на фасаде добавляет дополнительную ценность.

Компания "Этажи-Владивосток", отдел коммерческой недвижимости:
- Мы помогаем выгодно продать или сдать в аренду коммерческую недвижимость: офисы, склады, торговые и производственные помещения.
- Создаём готовый арендный бизнес с окупаемостью до 10 лет — для вашего стабильного дохода.
- Сопровождаем продажу компаний (ООО) с недвижимостью, обеспечивая юридическую чистоту и прозрачность сделки.

Доверьтесь профессионалам — мы найдём для вас оптимальное решение и сделаем процесс простым и удобным!

Для получения дополнительных сведений и обсуждения деталей свяжитесь с нами по указанному в объявлении телефону. Мы договоримся о встрече, чтобы лично познакомить вас с этим привлекательным предложением на рынке коммерческой недвижимости Владивостока.

https://www.farpост.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/market/sdaetsja-v-arendu-pomeshenie-po-adresu-prospekt-okeanskij-117-13001886-... 1/7

Для последующих расчётов, Оценщиком принято объявление с арендной ставкой – 2000 руб. за помещения 2-го этажа, расположенные в кинотеатре «Москва», что соответствует среднерыночному диапазону, а также является объективным размером арендной платы, учитывая, что помещения предложены к аренде действующим арендатором, с возможностью сдачи помещений в субаренду третьим лицам.

22.09.2025, 09:03

Горячее предложение! Помещение под ресторан! Детский центр, 387,0 кв. м. прямая аренда, 2 этажей. Цена: 2 000Р в...

фарпост

Владивосток

Объявления

Покупки и избранное

+ Подать объявление

PrimOenka

фарпост • Недвижимость • Аренда помещений • Помещения свободного назначения • Общепит • Ресторан • Океанский 111

№130377262

Объявление устарело 17 часов назад

Все объявления →

1 сентября

Горячее предложение! Помещение под ресторан! Детский центр во Владивостоке

★ Избранное

Заметка

Поделиться

2 000 Р / квадратный метр в месяц

+200 000 р. комиссия агентства

От агентства недвижимости или посредника

Агентство Senturion VI

Агент 12 лет на сайте

Владивосток, Басаргина 18

Район

Первая речка

Адрес

проспект Океанский 111

Тип аренды

Прямая аренда

Срок аренды

Долгосрочная (год и более)

Общая площадь

387,0 кв. м.

Этаж

2-й в 2-этажном здании

Оплачивается отдельно

Электроэнергия, Интернет, Вывоз мусора, Холодное водоснабжение

Особенности

Отдельно стоящее здание, Парковка, Мокрая точка

Агентство недвижимости "Senturion VI" предлагает в аренду часть 2-го этажа кинотеатра Москва!

У Вас есть отличная возможность открыть новое заведение в отличной локации на Первой речке! Окна помещений выходят на транспортное кольцо! Открывается отличный панорамный вид! На данный момент в помещении кабинетная планировка, переговорная и кухонная зона! Планировка переделывается под ваш бизнес! Выгодные условия! Можно арендовать часть помещения! Звоните! Условия и возможности обсуждаются индивидуально!

Кинотеатр расположен на первой линии улицы Океанский проспект! Этаж: 2 Рядом расположены: Остановки общественного транспорта! Магазины! Супермаркеты! Кольцо первая речка!

Комиссия агентства: 200000 рублей! Оплачивается единовременно! Смотрите все объявления агентства!

Дом снаружи

https://www.farpост.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/misc/gorjachee-predlozhenie-pomeshenie-pod-restoran-detskij-centr-130377262.html

1/8

https://www.farpост.ru/vladivostok/realty/rent_business_realty/misc/gorjachee-predlozhenie-pomeshenie-pod-restoran-detskij-centr-130377262.html



Вариант расчета стоимости объекта недвижимости без учёта наличия ограничения (обременения) прав:

Таблица 44. Вариант расчета №1

№ п/п	Наименование показателя	Показатели	Источник информации
1	Арендная ставка для 2-го этажа, руб./кв. м	2 000	https://www.farpost.ru , № объявления 130377262
2	Корректировка на торг, %	-6	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda
3	Скорректированная арендная плата, руб./кв. м	1 880	п. 1 - п. 2
4	Корректировка на площадь, %	0	Площадь, предложенная к аренде - 387 кв. м, общая площадь объекта недвижимости - 3913,3 кв. м. При этом корректировка на площадь не применялась, так как площадь объекта может быть сдана с учётом разбивки на небольшие помещения
5	Корректировка на этажность, %	-6	$(14,9\% + 18,88\%) * 0,89 + 44,20\% * 1 + 22,01\% * 1,03 = 0,9693$ или $0,9693/1,03 = 0,94$ (сведения приняты из сравнительного подхода)
6	Скорректированная арендная плата, руб./кв. м	1 767	п. 3 - п. 5
7	Корректировка на техническое состояние, %	-8	Сведения приняты из сравнительного подхода
8	Скорректированная арендная плата, руб./кв. м	1 626	п. 6 - п. 7
9	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	3 913,30	
10	Потенциальный валовый доход в год, руб.	76 356 312	
11	Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений	0,86	Источник информации: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3851-effektivnost-zapolnyaemost-arendoprigodnykh-ploshchadej-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-na-01-07-2025-goda . Эффективность (заполняемость) арендопригодных площадей коммерческих зданий и помещений - на 01.07.2025 года
12	Действительный валовый доход в месяц	65 666 428	п. 10 * п. 11
13	Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью	0,26	Источник информации: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3849-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2025-goda
14	Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью, руб.	17 073 271	п. 12 * п. 13
15	Чистый операционный доход	48 593 157	п. 12 - п. 14



16	Коэффициент капитализации	0,15	Источник информации: https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3848-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda
17	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	323 954 378	п. 15 / п. 16

Таблица 45. Вариант расчета №2

№ п/п	Наименование показателя	Показатели	Источник информации
1	Арендная ставка для 2-го этажа, руб./кв. м	2 000	https://www.farpost.ru , № объявления 130377262
2	Корректировка на торг, %	-6	https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3859-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2025-goda
3	Скорректированная арендная плата, руб./кв. м	1 880	п. 1 - п. 2
4	Корректировка на площадь, %	0	Площадь, предложенная к аренде - 387 кв. м, общая площадь объекта недвижимости - 3913,3 кв. м. При этом корректировка на площадь не применялась, так как площадь объекта может быть сдана с учётом разбивки на небольшие площади
5	Корректировка на этажность, %	-9	$(33,69\% + 26,59\%) * 0,89 + 31,05\% * 1 + 8,67\% * 1,03 = 0,9363$ или $0,9363/1,03 = 0,91$
6	Скорректированная арендная плата, руб./кв. м	1 711	п. 3 - п. 5
7	Корректировка на техническое состояние, %	-14	Сведения приняты из сравнительного подхода с учётом перераспределения площадей
8	Скорректированная арендная плата, руб./кв. м	1 471	п. 6 – п. 7
9	Общая площадь объекта недвижимости, кв. м	2 193,90	В расчете присутствует площадь с учетом выявленной погрешности – 0,6 кв. м
10	Потенциальный валовый доход в год, руб.	38 726 724	п. 8 * п. 9 * 12 мес.



Таблица 46. Вариант расчета стоимости объекта недвижимости с учётом наличия ограничения (обременения) прав до сентября 2049 года

№п/п	Наименование показателя	Базовый показатель																									Результат
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	
1	Размер арендной платы по Договору аренды №018/99, руб.	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	83 99,14	25
2	Площадь помещений по Договору аренды №018/99, кв. м	17,20																									
3	Сквозной арендный платеж, руб./мес	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	1471	
4	Площадь свободных помещений, кв. м	2198,90																									
5	Общий размер арендной платы за свободные помещения, руб./год	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	3 872 6723	
6	Потенциальный валовый доход, руб.	3 873 3122,34																									
7	Эффективность (заполняемость) арендных площадей коммерческих зданий и помещений, без учета площади 1720 кв. м	0,86																									
8	Действительный валовый доход, руб.	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	33313381	48 598 157
9	Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью, с учетом корректировки на площадь 1720 кв. м	0,24																									3 299 378
10	Операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью, руб.	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	7995211	
11	Чистый операционный доход, руб.	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	25818170	
12	Ставка дисконтирования (0,15-0,13) = 0,1344	0,8852327	0,77708279	0,685017	0,6038582	0,53231525	0,46924828	0,413653289	0,360645	0,32144302	0,2885959	0,261978802	0,240198	0,19410809	0,17110904	0,1508866	0,13295973	0,1172128	0,10332769	0,09108995	0,0802926	0,07077982	0,0623941	0,05500181	0,04848598	0,042740988	
13	Текущая стоимость денежных потоков	2318356	19674327	17343377	15288390	13477348	11880308	10472944	9232144	8138330	7174145	6324176	5594908	4914411	4332168	3818907	3366435	2967809	2618316	2308075	2032862	1793035	1579033	1392345	1227561		13 848 300,08
14	Рыночная стоимость, руб.																										
15	Величина обременения, %																										

Оценщик не предполагал темп роста доходности и изменение курса доллара США по отношению к национальной валюте РФ, т.к. любые предположения могут привести к искажению итогового результата стоимости.

25.09.2025

Центральный банк Российской Федерации установил с 25.09.2025 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Код валют	Курс валют	Единица	Наименование	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	55,8143
044	AZN	1	Азербайджанский манат	49,4057
022	UGU	100	Анжирский динар	64,9758
051	AMD	100	Армянский драм	21,9459
754	THB	10	Бангкок	26,2917
040	BHD	1	Бахрейнский динар	223,3031
620	PLN	1	Польский злотый	27,6442
975	BGN	1	Болгарский лев	50,6459
068	BOR	1	Болгарский лев	12,1551
986	BRL	1	Бразильский реал	15,8295
430	KRW	1000	Вон	60,2607
344	HKD	1	Гонконгский доллар	10,8135
950	UAH	10	Гривна	20,2825
200	DKK	1	Датская крона	13,2700
754	AED	1	Дирхам ОАЭ	22,8704
840	USD	1	Доллар США	83,9934

https://cbr.ru/currency_base/daily/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.To=25.09.2025

statrealt.ru Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.07.2025 года 67%

Internet Благинин Mail.Ru почта, во Назад в будущее Федеральный центр nezhilnoe.premoshe Ассоциация Бани Диагностика Life Прогноз 2 ж. кв. Kibwagor A | Куйбы Рассылка Глазго Кайби

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРеалт
НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

История изменений Новое объявления **рынок недвижимости** Статистика рынка для оценки Оборудование гаража Инфраструктура в девелоп Анализ рынка Вопросы на рынок Статьи и презентации

Примечания:

1. При достижении возраста 18 лет в обязательном порядке направляются в органы службы занятости населения, а при отсутствии возможности трудоустройства – в подшефные организации.
2. В интересах между плавания и образования значимыми являются события юниорского и студенческого хоккея. Санкт-Петербург, район южных городов, центр Московской области, городское население, крупные, развитые центры субъектов Российской Федерации (как потенциальные районные центры Московской и Ленинградской областей).
3. В интересах между спортом и образованием значимыми являются события олимпийской и профессиональной хоккейной лиги и крупных городов, развитых центров субъектов Российской Федерации (как потенциальные районные центры Московской и Ленинградской областей).

[illegible][illegible]

<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3849-operatsionnye-raskhody-pri-upravlenii-kommercheskoj-nedvizhimostyu-na-01-07-2025-goda>

¹² Приложение N 9 к Методическим указаниям о государственной кадастровой оценке (Приказ Росреестра от 04.08.2021 N П/0336 (ред. от 11.09.2024) Об утверждении Методических указаний о государственной кадастровой оценке (Зарегистрировано в Минюсте России 17.12.2021 N 66421))

Корректировка операционных расходов на компенсацию отопления собственнику здания в период действия Договора аренды произведена на основании следующего источника информации:

СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ-2025.
ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ ПРИ ЭКСПЛУАТАЦИИ
КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

7.1. ДОЛЯ ТИПОВЫХ ОПЕРАЦИОННЫХ РАСХОДОВ В ВЕЛИЧИНЕ АРЕНДНОГО ПЛАТЕЖА (ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА) ОБЪЕКТОВ ОФИСНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В УСЛОВИЯХ ВАЛОВОЙ АРЕНДЫ

Таблица 8. Доля типовых операционных расходов в величине арендного платежа (потенциального валового дохода) объектов офисной недвижимости в условиях валовой аренды, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Коммунальные платежи			
Электричество	5,1%	4,4%	5,8%
Водоснабжение и канализация	2,7%	2,3%	3,1%
Отопление	5,1%	4,3%	6,0%
Итого коммунальные платежи	13,0%	11,0%	14,9%
Эксплуатационные платежи			
Уборка внутренних помещений	2,4%	1,7%	3,1%
Интернет и средства связи	1,5%	1,1%	1,8%
Охрана и обеспечение безопасности	2,1%	1,7%	2,5%
Текущий (мелкий) ремонт	2,7%	2,1%	3,2%
Содержание территории и вывоз мусора	2,1%	1,3%	2,9%
Управление (поиск арендаторов, реклама и т. п.)	3,4%	2,5%	4,4%
Итого эксплуатационные платежи	14,2%	10,4%	18,0%
Прочие расходы			
Прочие расходы (налоговые платежи, плата за землю и т. д.)	8,3%	6,0%	10,6%

65

Значение операционных расходов в прогнозный период составляет: $(0,26-0,051)+0,051*(2\,193,9/3913,9) = 0,24$

Таким образом, рыночная стоимость ограничения (обременения) прав в виде аренды нежилых помещений общей площадью 1 720 кв. м в рамках Договора аренды №18/99 от 14 сентября 1999 года составляет - 40% от стоимости объекта недвижимости без учёта ограничений (обременений) права.



ГЛАВА 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Описание процедуры согласования

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

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

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

Обоснование выбора использованных весов

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

Таблица 47. Согласование полученных результатов

Название объекта недвижимости	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, (округлённо) рублей.
	Удельный вес – 100%	Удельный вес – 0%	Удельный вес – 0%		
Нежилые помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. - 6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111	566 964 383	Не применялся	Не применялся	566 964 383	566 964 000



Итоговая величина стоимости

Таким образом, рыночная стоимость нежилого помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. - 6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. -3.05, этаж № 1, этаж №2. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111, с учётом ограничительных условий и сделанных допущений, рассчитанная с использованием общепринятых подходов и методов оценки, по состоянию на 25 сентября 2025 года, составляет, округлённо:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС – 20%
Нежилые помещения в здании (лит. А, А1, А2) с кадастровым номером: 25:28:020004:2647 общей площадью 3913,3 кв. м; этаж: подвал № на отм. -6.25, цокольный этаж № цокольный этаж, подвал № на отм. - 3.05, этаж № 1, этаж №2этаж: №1. Адрес (местонахождение): Приморский край, г. Владивосток, пр-кт Океанский, д. 111	566 964 000 <i>(Пятьсот шестьдесят шесть миллионов девятьсот шестьдесят четыре тысячи) рублей.</i>	472 470 000 <i>(Четыреста семьдесят два миллиона четыреста семьдесят тысяч) рублей.</i>



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

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

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

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

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

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



ГЛАВА 7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Существенность зависит в том числе от цели оценки.

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

- понятие "должен" указывает на безусловную обязанность оценщика выполнить то или иное действие. Оценщик должен выполнять требование в каждом случае, когда имеет место такое указание в федеральных стандартах оценки;
- понятие "следует" указывает на предпочтительные действия оценщика. В каждом случае оценщик рассматривает возможность и целесообразность выполнения требования и при наличии оснований вправе отказаться от его выполнения;
- понятие "может" указывает на действия, которые не являются обязательными. В этой области реализуется профессиональное суждение оценщика использовать либо не использовать ту или иную возможность¹³.

¹³ В соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022г. № 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки».



ГЛАВА 8. ПРИЛОЖЕНИЕ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

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

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 02 сентября 2025 года №КУВИ-001/2025-166803115;
- Договор аренды № 18/99 недвижимого имущества от 14 сентября 1999 года;
- Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 18 / 99 от 14 сентября 1999 г.;
- Договор перенайма от 17 сентября 2002 г.;
- Письмо Администрации города Владивостока Приморского края от 13 февраля 2003 года №12/2-2-475;
- Дополнительное соглашение к Договору № 18/99 от 14.09.1999 г. на аренду недвижимого имущества по адресу: Океанский пр., 111, заключенного с Управлением муниципальной собственности г. Владивостока и ООО «Кинопрокат» от 29 января 2003 года;
- Справка о балансовой стоимости имущества ООО «Новая Волна Синема»;
- Договор пожертвования имущества от 18 сентября 2024 года.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Информация по объектам - аналогам

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Документы оценщика

- Копия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 07 июня 2024 года № 038109-1. Выдан Федеральным бюджетным учреждением «Федеральный ресурсный центр» на основании решения от 07 июня 2024 года № 352 на три года и действует до 07 июня 2027 года;
- Копия свидетельства о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, дата выдачи 22 июля 2022 года – на 1-ом листе в ед. экз.;
- Копия диплома о профессиональной переподготовке ПП № 891770 – на 1-ом листе в ед. экз.;
- Копия полиса – оферта № 3913R/776/00004/24, выданного организацией;
- Копия полиса – оферты № 3913R/776/00004/25, выданный организацией: АО «АльфаСтрахование». Период страхования с 12.06.2025г. по 11.06.2026г. Страховая сумма 5000000 (пять миллионов) руб.;
- Уведомление о постановке на учёт физического лица в налоговом органе от 05 октября 2020 года № 573907900.



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

А К Т
ОБЩЕГО ОСМОТРА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Дом № 111 по проспекту Океанскому в г. Владивостоке Приморского края по
состоянию на 02 сентября 2025 года.

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ПО СТРОЕНИЮ

1. Год постройки здания 1989 г.
2. Материал стен Кирпич
3. Число этажей Подвал, Цокольный, Этаж №1, Этаж №2
4. Общая площадь объекта оценки 3913,3 кв. м

II. СОДЕРЖАНИЕ ОСМОТРА И ПРОВЕДЕННЫЕ ИСПЫТАНИЯ

Мы, нижеподписавшиеся Оценщик Белова Елена Вадимовна,

директор МКУ «АЭМЗН» Куркова Наталья Викторовна

в период времени с 11:10 по 12:15 02 сентября 2025 г. произвели осмотр
вышеуказанного объекта недвижимости.

Помимо внешнего осмотра строения произведен внутренний осмотр
помещений площадью 3913,3 кв. м.

На основании результатов осмотра объекта недвижимости сделан вывод, что
здание находится в работоспособном техническом состоянии. Помещения первого и
второго этажей находятся в хорошем техническом состоянии, часть помещений
цокольного и подвального этажей требует проведения косметического ремонта. В
двух помещениях - кинозалах присутствует движимое имущество кинотеатра
«Москва».

Подписи лиц, присутствующих при осмотре:

Белова Е.В.
Куркова Н.В.

Оценщик Белова Е.В.;

Куркова Н.В.

ПИСЬМО - ПРЕДСТАВЛЕНИЕ

- Договор аренды № 18/99 недвижимого имущества от 14 сентября 1999 года;
- Дополнительное соглашение к Договору аренды недвижимого имущества от 18 / 99 от 14 сентября 1999 г.;
- Договор перенайма от 17 сентября 2002 г.;
- Письмо Администрации города Владивостока Приморского края от 13 февраля 2003 года №12/2-2-475;
- Дополнительное соглашение к Договору № 18/99 от 14.09.1999 г. на аренду недвижимого имущества по адресу: Океанский пр., 111, заключенного с Управлением муниципальной собственности г. Владивостока и ООО «Кинопрокат» от 29 января 2003 года;
- Справка о балансовой стоимости имущества ООО «Новая Волна Синема»;
- Договор пожертвования имущества от 18 сентября 2024 года.

Информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.


(ПОДПИСЬ, РАСШИФРОВКА ПОДПИСИ)



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 01.09.2025, поступившего на рассмотрение 01.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
02.09.2025г. № КУВН-001/2025-166803115			
Кадастровый номер:	25:28:020004:2647		
Номер кадастрового квартала:	25:28:020004		
Дата присвоения кадастрового номера:	14.12.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 05:401:002:000311790 17.12.2007; Условный номер 25-25-01/023/2011-424		
Местоположение:	Приморский край, г. Владивосток, пр-кт. Овчанский, д. 111		
Площадь:	3913.3		
Назначение:	Нежилое		
Наименование:	нежилые помещения в здании (лит.А, А1, А2,)		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Подвал № на отм.-6.25, Цокольный этаж № цокольный этаж, Подвал № на отм.-3.05, Этаж № 1, Этаж № 2		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	183196208.74		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:020004:261		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов културного наследия:	данные отсутствуют		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сторожаков ЮРИДИЧЕСКИЙ АДВОКАТСКАЯ ФИРМА ЮРИДИЧЕСКОЕ
Высшее федеральное государственное учреждение
РЕГИСТРАЦИЯ, КАДАСТР И КАРТОГРАФИЯ
Действительно: с 02.03.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициала, фамилия

Лист 4

Помещение		Помещение	
вид объекта недвижимости		вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-166803115			
Кадастровый номер: 25:28:020004:2647			
	ведения 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	инициала, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 7

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-166803115			
Кадастровый номер: 25:28:02.0004:2.647			
Номер этажа (этажей): на отм. -3.05			

Масштаб 1:200

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 8

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-166803115			
Кадастровый номер: 25:28:020004:2647			
		Номер этажа (этажей): 1	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
План первого этажа

Масштаб 1:200

№	Наименование помещения	Площадь, кв. м	Примечание
1	Помещение № 1	10,0	Помещение № 1
2	Помещение № 2	10,0	Помещение № 2
3	Помещение № 3	10,0	Помещение № 3
4	Помещение № 4	10,0	Помещение № 4
5	Помещение № 5	10,0	Помещение № 5
6	Помещение № 6	10,0	Помещение № 6
7	Помещение № 7	10,0	Помещение № 7
8	Помещение № 8	10,0	Помещение № 8
9	Помещение № 9	10,0	Помещение № 9
10	Помещение № 10	10,0	Помещение № 10
11	Помещение № 11	10,0	Помещение № 11
12	Помещение № 12	10,0	Помещение № 12
13	Помещение № 13	10,0	Помещение № 13
14	Помещение № 14	10,0	Помещение № 14
15	Помещение № 15	10,0	Помещение № 15
16	Помещение № 16	10,0	Помещение № 16
17	Помещение № 17	10,0	Помещение № 17
18	Помещение № 18	10,0	Помещение № 18
19	Помещение № 19	10,0	Помещение № 19
20	Помещение № 20	10,0	Помещение № 20
21	Помещение № 21	10,0	Помещение № 21
22	Помещение № 22	10,0	Помещение № 22
23	Помещение № 23	10,0	Помещение № 23
24	Помещение № 24	10,0	Помещение № 24
25	Помещение № 25	10,0	Помещение № 25
26	Помещение № 26	10,0	Помещение № 26
27	Помещение № 27	10,0	Помещение № 27
28	Помещение № 28	10,0	Помещение № 28
29	Помещение № 29	10,0	Помещение № 29
30	Помещение № 30	10,0	Помещение № 30
31	Помещение № 31	10,0	Помещение № 31
32	Помещение № 32	10,0	Помещение № 32
33	Помещение № 33	10,0	Помещение № 33
34	Помещение № 34	10,0	Помещение № 34
35	Помещение № 35	10,0	Помещение № 35
36	Помещение № 36	10,0	Помещение № 36
37	Помещение № 37	10,0	Помещение № 37
38	Помещение № 38	10,0	Помещение № 38
39	Помещение № 39	10,0	Помещение № 39
40	Помещение № 40	10,0	Помещение № 40
41	Помещение № 41	10,0	Помещение № 41
42	Помещение № 42	10,0	Помещение № 42
43	Помещение № 43	10,0	Помещение № 43
44	Помещение № 44	10,0	Помещение № 44
45	Помещение № 45	10,0	Помещение № 45
46	Помещение № 46	10,0	Помещение № 46
47	Помещение № 47	10,0	Помещение № 47
48	Помещение № 48	10,0	Помещение № 48
49	Помещение № 49	10,0	Помещение № 49
50	Помещение № 50	10,0	Помещение № 50
51	Помещение № 51	10,0	Помещение № 51
52	Помещение № 52	10,0	Помещение № 52
53	Помещение № 53	10,0	Помещение № 53
54	Помещение № 54	10,0	Помещение № 54
55	Помещение № 55	10,0	Помещение № 55
56	Помещение № 56	10,0	Помещение № 56
57	Помещение № 57	10,0	Помещение № 57
58	Помещение № 58	10,0	Помещение № 58
59	Помещение № 59	10,0	Помещение № 59
60	Помещение № 60	10,0	Помещение № 60
61	Помещение № 61	10,0	Помещение № 61
62	Помещение № 62	10,0	Помещение № 62
63	Помещение № 63	10,0	Помещение № 63
64	Помещение № 64	10,0	Помещение № 64
65	Помещение № 65	10,0	Помещение № 65
66	Помещение № 66	10,0	Помещение № 66
67	Помещение № 67	10,0	Помещение № 67
68	Помещение № 68	10,0	Помещение № 68
69	Помещение № 69	10,0	Помещение № 69
70	Помещение № 70	10,0	Помещение № 70
71	Помещение № 71	10,0	Помещение № 71
72	Помещение № 72	10,0	Помещение № 72
73	Помещение № 73	10,0	Помещение № 73
74	Помещение № 74	10,0	Помещение № 74
75	Помещение № 75	10,0	Помещение № 75
76	Помещение № 76	10,0	Помещение № 76
77	Помещение № 77	10,0	Помещение № 77
78	Помещение № 78	10,0	Помещение № 78
79	Помещение № 79	10,0	Помещение № 79
80	Помещение № 80	10,0	Помещение № 80
81	Помещение № 81	10,0	Помещение № 81
82	Помещение № 82	10,0	Помещение № 82
83	Помещение № 83	10,0	Помещение № 83
84	Помещение № 84	10,0	Помещение № 84
85	Помещение № 85	10,0	Помещение № 85
86	Помещение № 86	10,0	Помещение № 86
87	Помещение № 87	10,0	Помещение № 87
88	Помещение № 88	10,0	Помещение № 88
89	Помещение № 89	10,0	Помещение № 89
90	Помещение № 90	10,0	Помещение № 90
91	Помещение № 91	10,0	Помещение № 91
92	Помещение № 92	10,0	Помещение № 92
93	Помещение № 93	10,0	Помещение № 93
94	Помещение № 94	10,0	Помещение № 94
95	Помещение № 95	10,0	Помещение № 95
96	Помещение № 96	10,0	Помещение № 96
97	Помещение № 97	10,0	Помещение № 97
98	Помещение № 98	10,0	Помещение № 98
99	Помещение № 99	10,0	Помещение № 99
100	Помещение № 100	10,0	Помещение № 100

Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат ключевой информации АИД: 253696133518
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО ТЕХНИЧЕСКОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ И КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: 01.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

и подпись, фамилия

Лист 9

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 8	Всего листов раздела 8: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 9
02.09.2025г. № КУВИ-001/2025-166803115			
Кадастровый номер: 25:28:020004:2647			
		Номер этажа (этажей): 2	

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН
План этажа 2-го

Масштаб 1:200

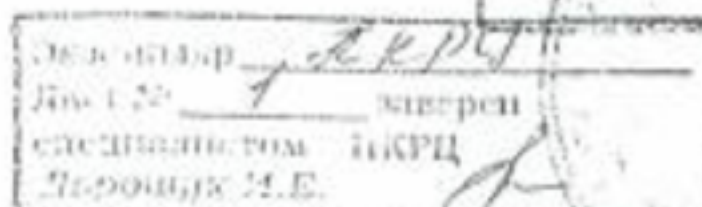
Наименование	Единица измерения	Значение	Примечание
1. Общая площадь	кв. м	120,0	
2. Площадь помещений	кв. м	100,0	
3. Площадь помещений, занятых под склад	кв. м	80,0	
4. Площадь помещений, занятых под склад, из них:	кв. м	80,0	
а) под склад, занятый под склад	кв. м	80,0	
б) под склад, занятый под склад	кв. м	0,0	
5. Площадь помещений, занятых под склад, из них:	кв. м	80,0	
а) под склад, занятый под склад	кв. м	80,0	
б) под склад, занятый под склад	кв. м	0,0	
6. Площадь помещений, занятых под склад, из них:	кв. м	80,0	
а) под склад, занятый под склад	кв. м	80,0	
б) под склад, занятый под склад	кв. м	0,0	
7. Площадь помещений, занятых под склад, из них:	кв. м	80,0	
а) под склад, занятый под склад	кв. м	80,0	
б) под склад, занятый под склад	кв. м	0,0	
8. Площадь помещений, занятых под склад, из них:	кв. м	80,0	
а) под склад, занятый под склад	кв. м	80,0	
б) под склад, занятый под склад	кв. м	0,0	
9. Площадь помещений, занятых под склад, из них:	кв. м	80,0	
а) под склад, занятый под склад	кв. м	80,0	
б) под склад, занятый под склад	кв. м	0,0	
10. Площадь помещений, занятых под склад, из них:	кв. м	80,0	
а) под склад, занятый под склад	кв. м	80,0	
б) под склад, занятый под склад	кв. м	0,0	

Масштаб 1:200

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат ОДН0100318140364592 F1E2570E2F560
Валовой: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СЛУЖБА РОССТАНДАРТА
РЕГИСТРАЦИЯ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: 002.08.2024 по 26.10.2025

полное наименование должности

инициалы, фамилия



«СОГЛАСОВАНО»

Председатель комитета по управлению муниципальным имуществом г. Владивостока

(В.Б. Лесовой)
«14» сентября 1999г.

Договор аренды № 18/99
недвижимого имущества

г.Владивосток

«14» сентября 1999г.

МУП «Кинотеатр «Москва» в лице директора В.П. Комаровой, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» и ООО «Телерадиокомпания «Новая Волна» в лице генерального директора О.В. Рыбалко, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» (далее «Стороны») заключили настоящий договор о следующем:

1. Общие условия

1.1. Арендодатель передает Арендатору в долгосрочное владение и пользование (аренду) нежилые помещения (далее – «Объект») общей площадью 1720 кв.м., расположенные по адресу: г.Владивосток, Океанский пр-т, 111, на 1-м и 2-м этажах кинотеатра «Москва» (согласно плана-схемы) для использования в целях организации и обеспечения деятельности киноконцертного комплекса.

1.2. Объект находится в муниципальной собственности г.Владивостока и принадлежит Арендодателю на праве хозяйственного ведения (в соответствии с договором №1 от 18.07.1994г. «Об использовании муниципального имущества передаваемого на праве полного хозяйственного ведения», акта приема-передачи от 18.07.1994г., Постановления главы администрации г.Владивостока № 394 от 30.03.1994г.).

1.3. Передача Объекта в аренду производится на основании акта приема-передачи (Приложение №1) и Плана-схемы Объекта (Приложение №2), составляемых в трех экземплярах (по одному для Сторон и для органа, осуществляющего государственную регистрацию указанной сделки.), подписываемых обеими Сторонами и являющихся неотъемлемой частью договора.

1.4. Договор аренды заключается с «14» сентября 1999г. по «14» сентября 2049г.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. передать в течении 10 (десяти) дней с момента подписания настоящего договора указанное в договоре имущество – Объект, Арендатору по приемо-передаточному акту, в котором должно быть указано техническое состояние помещения на момент сдачи его в аренду;

2.1.2. обеспечивать Арендатору возможность беспрепятственного владения и пользования арендуемым Объектом;

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. принять от Арендодателя арендуемое имущество – Объект, по акту приема-передачи и использовать его в соответствии с назначением имущества;

2.2.2. в течении одного года со дня заключения настоящего договора произвести реконструкцию большого зрительного зала и фойе первого и второго этажей в соответствии с планом реконструкции и в объеме, необходимом для организации и обеспечения деятельности современного киноконцертного комплекса.

2.2.3. поддерживать арендуемый Объект в исправном состоянии, нести расходы по содержанию Объекта, производить за свой счет его необходимый текущий ремонт в разумный срок, кроме случаев, когда ремонт вызван неотложной необходимостью;

2.2.4. соблюдать в арендуемых помещениях (строениях) требования СЭС, Роспотребнадзора и иных отраслевых правил и норм, установленных для предприятий, учреждений и организаций данного вида деятельности, нести ответственность в случаях их нарушения.



КОПИЯ

Индекс № 1274
Лист № 2 из 2
Составлен с участием
Составлен с участием
Составлен с участием

2.2.5. по истечении срока договора, а так же при досрочном его прекращении передать Арендодателю арендуемый Объект по акту приемки-передачи, составленного с участием Арендодателя, в том состоянии, в котором он его получил с учетом нормального износа;

2.2.6. своевременно вносить арендную плату в размере, обусловленном настоящим договором.

2.2.7. обеспечивать представителям Арендодателя беспрепятственный доступ в арендуемые помещения для их осмотра и проверки соблюдения условий настоящего договора.

2.2.8. заключить с эксплуатационными службами (ВКУ, ВПТС, ПЖРЭТ, Горсеть, САХ) договоры на обслуживание арендованного Объекта в течении 15 (пятнадцати) дней с момента подписания настоящего договора.

2.3. Права Арендатора

2.3.1. Арендатор вправе без согласия Арендодателя и собственника Объекта (в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом г.Владивостока) сдавать арендуемый им Объект (или его часть) в субаренду (поднаем), передавать свои права по настоящему договору третьим лицам (перенаем), предоставлять арендуемый им Объект (его часть) в безвозмездное пользование, а так же отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставной капитал (паевой взнос) юридических лиц всех организационно-правовых форм.

2.3.2. Арендатор вправе производить перепланировки, перестройки (переделки) и иные улучшения (благоустройства) арендуемого Объекта (его части) без согласования с Арендатором и собственником Объекта (в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом г. Владивостока)

3. Порядок расчетов

3.1. За аренду указанного в п.1.1. договора имущества Арендатор уплачивает ежемесячно Арендодателю арендную плату в сумме эквивалентной 100 (ста) долларам США в рублях на по курсу ЦБ РФ на день оплаты без учета НДС. Арендная плата не может быть увеличена в связи с изменением цен, тарифов, коэффициентов инфляции и т.п.

3.2. Оплата за эксплуатационные расходы, центральное отопление, электроснабжение и коммунальные услуги не входит в состав арендной платы и оплачивается Арендатором самостоятельно по отдельным договорам, заключенным с соответствующими службами.

3.3. Арендная плата уплачивается Арендатором ежемесячно до 15-го числа месяца, следующего за оплачиваемым месяцем.

4. Пролонгация и расторжение договора

4.1. Настоящий договор прекращает свое действие по окончании срока. Договор считается пролонгированным на тот же срок и на тех же условиях в случае, если Стороны не менее чем за один месяц до окончания срока его действия не заявят о своем желании прекратить (или изменить) договор, либо не потребует заключения нового договора.

4.2. Настоящий договор может быть досрочно изменен или расторгнут по соглашению Сторон. Если Стороны не пришли к соглашению, договор может быть изменен или расторгнут только по решению суда.

4.3. В случае ликвидации предприятия Арендатора договор считается расторгнутым в установленном законом порядке.

4.4. В случае ликвидации (реорганизации и т.п.) предприятия Арендодателя собственник Объекта (в лице Комитета по управлению муниципальным имуществом) обязан перезаключить настоящий договор аренды с Арендатором на тот же срок и на тех же условиях, которые указаны в настоящем договоре.

4.5. Арендатор пользуется преимущественным правом на пролонгирование договора аренды и на выкуп Объекта аренды на аукционе в случае продажи Объекта собственником.

5. Ответственность сторон

5.1. Ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего договора определяется действующим законодательством, если иное не установлено настоящим договором или иными соглашениями Сторон, которые могут быть достигнуты для уточнения или изменения условий настоящего договора, а так же в связи с необходимостью урегулировать конкретные вопросы, возникающие в ходе его исполнения.



Экземпляр № 3 заверен
Лист № 3 заверен
специалистом ПКРП
Дорошук И.Е.

6. Дополнительные условия

6.1 Производство средствами Арендатора текущего и капитального ремонта, благоустройства, перестройки (переделки) и иных произведенных им улучшений арендуемого Объекта (его части), составляющих принадлежность помещений (или их части), не отделяемых без вреда для их конструкции, влечет за собой право требовать им уплаты их стоимости в случае расторжения настоящего договора в судебном порядке по инициативе Арендодателя.

6.2. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по регистрации договора в полном объеме несет Арендатор.

6.3. Настоящий договор заключен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для органа, осуществляющего государственную регистрацию указанной сделки.

6.4. В случае возникновения споров по вопросам, предусмотренным настоящим договором или в связи с ним, Стороны примут все меры к разрешению их путем переговоров между собой.

6.5. В случае невозможности урегулирования возможных споров по настоящему договору или в связи с ним путем переговоров, такие споры будут рассмотрены в соответствии с законодательством РФ в Арбитражном суде Приморского края.

6.6. Стороны пришли к соглашению, что Арендатор имеет преимущественное право на заключение договора аренды на малый (стерео) зал кинотеатра «Москва» на условиях настоящего договора.

7. Юридические адреса и реквизиты сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: МУП «Кинотеатр «Москва», 6900002, г.Владивосток, Океанский пр-т, 111, р/счет 40602810250260101469 во Владивостокском ОСБ «273/0174, р/счет 30301810550020600001 АК СБ РФ Приморский банк г.Владивосток, к/счет 30101810800000000601, ИНН 2540000376, БИК 040507601

АРЕНДАТОР: ООО «Телерадиокомпания «Новая Волна», г.Владивосток, ул. Пограничная, 2, р/счет 407.028.102.000.600.002.24 в ФАКБ «Московский Деловой Мир», кор/счет 301.018.103.000.000.008.39, БИК 040.507.839, ИНН 254.003.8965, код по ОКОНХ 52300,71200, ОКПО 441.67528

Арендодатель
Директор МУП «Кинотеатр Москва»



(П. П. Комаровый)

Арендатор
директор ООО «Телерадиокомпания «Новая Волна»
(О. П. Рыбалко)



Учреждение юстиции "Приморский краевой
регистрационный центр"
Произведена государственная регистрация сделки
"16" 11.1999 года № 1422916
СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Серия 15
"16" 11.1999 года № 1422916
Регистратор
Подпись

В регистрирующем органе
16.11.1999
регистратор С.Г. Габуз

Копия
Визирова
Лист № 1
Затвержен
Секретарем ПКРЦ
Дорошук Н.Е.

Приложение №1
к договору аренды
недвижимого имущества № 18/99
от «14» сентября 1999г.

АКТ
приема-передачи

г.Владивосток

«15» сентября 1999г.

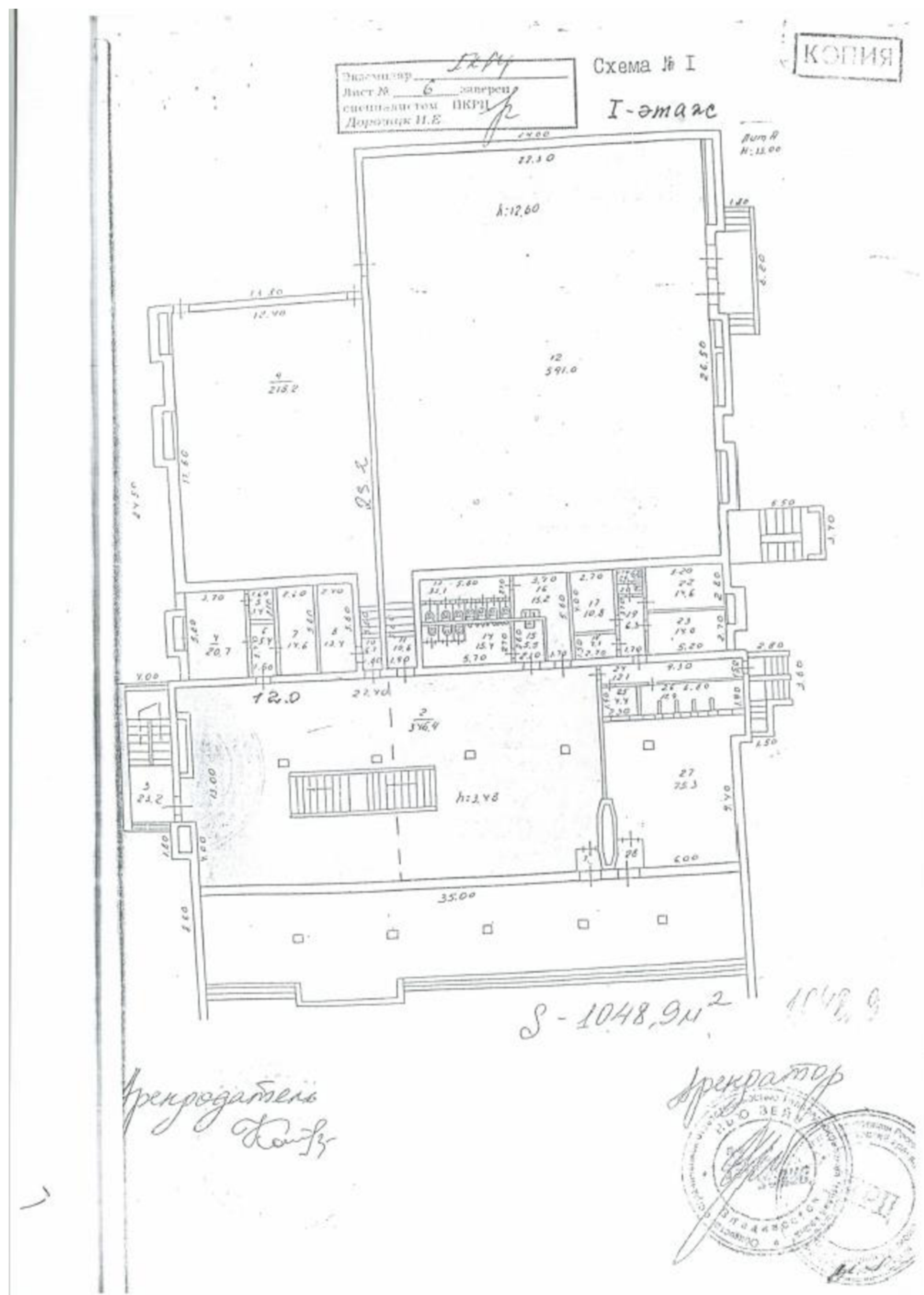
МУП «Кинотеатр «Москва» в лице и.о. директора А.Н. Гончарова, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», и ООО «Телерадиокомпания «Новая Волна» в лице генерального директора О.В. Рыбалко, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», (далее «Стороны») в соответствии с требованиями п.1.4. договора аренды № 18/99, заключенного Сторонами «14» сентября 1999г., подписали настоящий акт о следующем:

1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в долгосрочное владение и пользование (аренду) нежилые помещения (далее – «Объект») общей площадью 1720 кв.м., расположенные по адресу: г.Владивосток, Океанский пр-т, 11Р, на 1-м и 2-м этажах кинотеатра «Москва» (согласно плана-схемы – Приложения №2 к вышеуказанному договору).

2. На момент приема-передачи Объект находится в удовлетворительном состоянии. К недостаткам Объекта (его частей) относятся:

3. При подписании настоящего акта Арендатор и Арендодатель заявили, что все недостатки передаваемого в аренду Объекта Арендодателем оговорены и Арендатору известны. К техническому состоянию Объекта, проверенного им в ходе осмотра, Арендатор претензий не имеет.





КОПИЯ

Экземпляр ЛРМ
Лист № 3 измерен
специалистом ПКРД
Дорошук И.Е.

Схема № 2

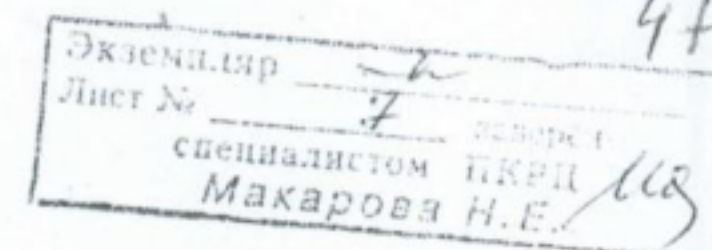
II этаж.



S-671,1 м²

561,6





ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ОТ
18 / 99 ОТ 14 СЕНТЯБРЯ 1999 г.

В связи с изменением сторон в договоре, изложить преамбулу и раздел 7 в следующей редакции:

Преамбула: « Управление муниципальной собственности администрации г. Владивостока в лице начальника Управления Успангалиева Ю.Г., действующего на основании Положения, именуемое в дальнейшем «Арендодатель» и ООО «Телерадиокомпания «Новая Волна» в лице Генерального директора Рыбалко О.В., действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор» (далее «Стороны») заключили настоящий договор о следующем:»

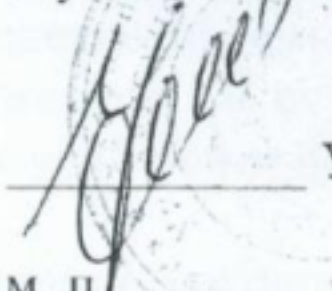
Раздел 7: « ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН»

«АРЕНДОДАТЕЛЬ: Управление муниципальной собственности администрации г. Владивостока, г. Владивосток, ул. Светланская 29, ИНН 2504001783, р/с 40204810400000102234, АКБ «Приморье», корр\счет 30101810300000000795, БИК 040502795.

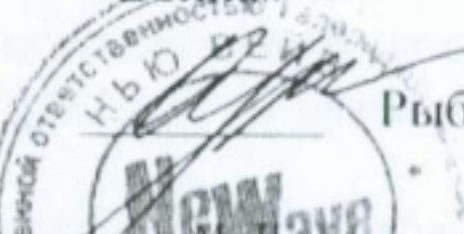

АРЕНДАТОР: ООО «Телерадиокомпания «Новая Волна» Адрес: г.Владивосток, ул. Пограничная, 2 Расчетный счет №40702810300020090547 В филиале «Внешторгбанка», г.Находка Кор.счет 301018109000000000828 БИК 040510828 «.

Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора б\н от 14.09.1999 г., составлено в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

Арендодатель:
Начальник Управления
Муниципальной собственности


Успангалиев Ю.Г.
М. П.

Арендатор:
Генеральный директор
ООО «Телерадиокомпания
Волна»


Рыбалко О.В.


27 02 2001

Учреждение гостыции
 "Приморский краевой
 регистрационный центр"
 Произведена государственная регистрация сделки
 "05.09.2011" 2011
 № 25-1/00 - 23/2001 - 134
 СВИДЕТЕЛЬСТВО
 О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Аристарх
 Серия *АА* Номер *021240*
 "05.09.2011" *С.А. Гаврилов*
 Регистратор
 Подпись



26

Договор перенайма.

“ 15 ” сентября 2002 г.

г. Владивосток.

Общество с ограниченной ответственностью “Телерадиокомпания “Новая Волна”, в дальнейшем “*Прежний Арендатор*”, в лице генерального директора Рыбалко Оксаны Викторовны, действующей на основании Устава и пункта 2.3.1 договора аренды № 18/99 от 14.09.1999г. с одной стороны и *Общество с ограниченной ответственностью “Кинопрокат”*, в дальнейшем “*Новый Арендатор*”, в лице Макарова Сергея Вячеславовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем “Стороны”, заключили настоящий договор о следующем:

1. *Прежний арендатор* передает *Новому арендатору* свои права и обязанности по договору аренды № 18/99 недвижимого имущества от 14 сентября 1999г. (в редакции дополнительного соглашения от 27.02.2001г.), зарегистрированного 18 ноября 1999г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним учреждением юстиции “Приморский краевой регистрационный центр” за номером HA28926-051 с изменениями на 05 апреля 2001г.

2. Объектом аренды являются нежилые помещения общей площадью 1720 кв. м., расположенные по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, 111, на 1-ом и 2-ом этажах кинотеатра “Москва” (согласно плана-схемы - приложение № 2 к договору аренды от 14.09.1999г.).

3. Объект является муниципальной собственностью и находится у *Прежнего арендатора* в долгосрочном владении и пользовании на основании договора аренды № 18/99 недвижимого имущества от 14.09.1999г.

4. С момента заключения настоящего договора право аренды *Прежнего арендатора* по договору аренды № 18/99 от 14.09.1999г. считается переданным *Новому арендатору* в объеме и на условиях договора аренды № 18/99.

5. С момента заключения настоящего договора *Новый арендатор* становится ответственным по договору аренды № 18/99 от 14.09.1999г. перед Арендодателем – Управлением муниципальной собственности администрации г. Владивостока.

6. *Прежний арендатор* в течение 3-х дней с момента заключения настоящего договора передает *Новому Арендатору* документы, удостоверяющие передаваемое право.

7. *Новый арендатор* обязуется оплатить *Прежнему арендатору* 63 283 (шестьдесят три тысячи двести восемьдесят три) рубля в течение 30 дней с момента подписания настоящего договора и осуществлять принятое по настоящему договору право аренды в соответствии с условиями договора № 18/99 от 14.09.1999г. и назначением имущества.

8. Настоящий договор подлежит государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством и считается заключенным с момента такой регистрации. Расходы по регистрации договора несет *Прежний арендатор*.

9. Настоящий договор заключен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из сторон, для Арендодателя и органа, осуществляющего государственную регистрацию указанной сделки.

1

2

27

10. В течение 10-ти календарных дней с момента подписания договора перенайма стороны обращаются в учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Приморского края с заявлением о регистрации перехода права аренды;

11. Настоящий договор заключен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу: по одному для каждой из сторон, для Арендодателя и органа, осуществляющего государственную регистрацию указанной сделки.

12. По всем вопросам, неурегулированным настоящим договором стороны руководствуются действующим законодательством

13. В случае возникновения споров по вопросам, предусмотренным настоящим договором или в связи с ним, стороны разрешают их в порядке переговоров, в случае не достижения соглашения спор рассматривается Арбитражным судом Приморского края.

14. В течение 3-х рабочих дней с момента заключения настоящего договора стороны извещают Управление муниципальной собственности администрации г. Владивостока (Арендодателя) о передаче *Прежним арендатором Новому арендатору* прав по договору аренды № 18/99 недвижимого имущества от 14.09.1999г.

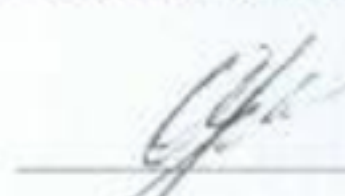
15. Настоящий договор действует с момента его заключения по 14 сентября 2049 г. - до окончания действия договора аренды имущества № 18/99 от 14.09.2002г.

16. Договор прекращает свое действие в порядке и на условиях, предусмотренных действующим законодательством.

17. Прежний Арендатор: ООО "Телерадиокомпания "Новая Волна", г. Владивосток, ул. Пограничная, 2, тел. 41-38-54, р/сч 40702810200120000991 в ФКБ филиал «Дальневосточный» ОАО «Альфа-Банк», кор/счет 30101810100000000851, БИК 040507851, ИНН 2540038965, код по ОКОНХ 52300, ОКПО 44167528.

18. Новый арендатор: ООО «Кинопрокат», г. Владивосток, ул. Пограничная, 2, тел. 41-13-45, р/сч 40702810000120001556 в ФКБ филиал «Дальневосточный» ОАО «Альфа-Банк», кор/счет 30101810100000000851, БИК 040507851, ИНН 2540088388, код по ОКОНХ 93630, ОКПО 35705843.

Прежний арендатор:

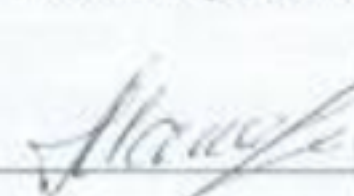


ген. директор
ООО "ТРК "Новая Волна"

/Рыбалко О. В./



Новый арендатор:



ген. директор
ООО "Кинопрокат"

/Макаров С.А./



2 3

В ЕГРП внесено запись о
регистрации права аренды
на земельные участки
площадью 1689,4 кв.м. на
земельном участке
из техпаспорта ДПТУП
"ЗУП" ЗОС. Визовая марка "ПТУП
"Росгосинвентаризация" от 04.10.2000

Аннотатор

А. Куркина

Измененное описание объекта:
кв. 1648, 40 кв. м, добавлены с
наложением 2/24 в соответствии
с объектом добавлены в объект
результат

Лебедева А.А.

Лебедева А.А.

Итого пронумеровано и
скреплено печатью
285 лист 1-й листа
Исп. Зотеев А.В.

Грицун К.А.



АДМИНИСТРАЦИЯ
ГОРОДА ВЛАДИВОСТОКА
ПРИМОРСКОГО КРАЯ

Управление муниципальной
собственности

ул. Светланская, д.29, г.Владивосток, 690950
Телефон 22-29-04, 22-27-79. Факс (4232) 22-26-80

13.02.2003 г. № 12/2-2-475

На № _____ от _____

ООО "Кинопрокат"

(наименование арендатора)

г. Владивосток ул. Пограничная 2

(юридический адрес)

(почтовый адрес)

Получено ТРК "Центр Восток"

Управление муниципальной собственности уведомляет Вас о том, что на основании сформированного Реестра договоров аренды муниципального имущества г. Владивостока по состоянию на 01.01.2003г., утвержденного Распоряжением начальника Управления от 22.01.2003г. №20, договору аренды № 1/197 от 01.03.2001г. на арендуемое помещение по адресу *проспект Океанский дом 111*, присвоен новый номер *01-04825-002-Н-АР-1985-00*.

Заместитель начальника
Управления

И.С. Емешкин

000584 *

01-01825-002-11-119-1985-00

Дополнительное соглашение
к договору № 18/99 от 14.09.1999 г. на аренду
недвижимого имущества по адресу: Океанский пр., 111,
заключенного с **Управлением муниципальной собственности**
г.Владивостока и ООО «Кинопрокат»

г.Владивосток

«29» сентября 2003г.

Управление муниципальной собственности г.Владивостока в лице начальника **Управления Успангалиева Ю.Г.**, действующего на основании Положения (Арендодатель) и **ООО «Кинопрокат»** в лице генерального директора **Макарова С.А.**, действующего на основании Устава (Арендатор), заключили настоящее соглашение о следующем:

- 1.изменить номер договора аренды: исключив №18\99, присвоить №1\197.
- 2.п.1.4.читать в следующей редакции: «Срок действия договора устанавливается с **01.03.2001г.**» и далее по тексту.
- 3.считать дату подписания договора аренды **01.03.2001г.**

Настоящее соглашение является неотъемлемой частью договора № 18/99 от 14.09.1999г.

Арендодатель



Ю.Г.Успангалиев

Арендатор



Макаров С.А.

МОСКВА*

ООО «Новая Волна СИНЕМА»»

тел. 245-62-19, 244-66-39, 244-69-33

Справка о балансовой стоимости имущества

Настоящим подтверждается, что, по данным бухгалтерского учета, балансовая стоимость указанного ниже имущества, принадлежащего ООО «Новая Волна Синема» и находящегося в зале «Звездный» кинотеатра «Москва», по состоянию на «21» Августа 2024 года составляет 0 (Ноль) рублей 00 копеек:

1. Кресла в количестве 192 штук.
2. Экран HARKNESS HALL Perlux 240 в количестве 1 штуки.

Данное имущество приобретено и с амортизировано до 2010 года. Документы, подтверждающие первоначальную стоимость вышеперечисленного имущества, не сохранились по причине истечения срока.

Главный бухгалтер

Федоренко Н.И.

Генеральный директор

Бабакехян П.Г.



Юридический адрес: 690090, г. Владивосток, ул. Адм. Фокина, № 31,

Почтовый адрес: 690002, г. Владивосток, Океанский проспект, № 111.

ИНН 2536961335 КПП 253601001 ОГРН 10702810245510000134 Пальневосточное Отделение ПАО

ДОГОВОР
пожертвования имущества

г. Владивосток

« 18 » 09 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новая Волна Синема» в лице генерального директора Бабакехяна Павлика Герценовича, действующего на основании решения участника от 23.11.2022 № 5, Устава общества с ограниченной ответственностью «Новая Волна Синема», утвержденного Решением единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Новая Волна Синема» от 03.09.2009 № 2, именуемое в дальнейшем «Жертвователь», с одной стороны и администрация города Владивостока от имени Владивостокского городского округа в лице заместителя главы администрации города Владивостока Сухова Алексея Николаевича, действующего на основании распоряжения администрации города Владивостока от 14.11.2023 № 971-р «О делегировании права подписи Сухову А.Н.», в дальнейшем именуемая «Одаряемый», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Договором Жертвователь безвозмездно передает, а Одаряемый обязуется принять в муниципальную собственность города Владивостока в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, принадлежащее Жертвователю и установленное в зале «Звёздный» кинотеатра «Москва» по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, 111, движимое имущество:

- кресла в количестве 192 штуки;
- экран HARKNESS HALL Perlux 240 в количестве 1 штука (далее – Имущество), для использования в общепользовательных целях.

1.2. Балансовая стоимость имущества на дату заключения Договора составляет 0 (ноль) рублей 00 копеек.

1.3. Жертвователь гарантирует, что к моменту подписания Договора принимаемое в муниципальную собственность Имущество не является предметом залога и не может быть отчуждено по иным основаниям третьим лицам, а также в споре и под арестом не состоит.

1.4. Жертвователь гарантирует, что данная сделка не является крупной, а также в данной сделке нет заинтересованности.

1.5. Имущество, передаваемое Жертвователем в собственность Одаряемого, не является неосновательным обогащением администрации города Владивостока.

2. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ИМУЩЕСТВА

2.1. Передача Имущества Жертвователем и принятие его Одаряемым осуществляются по Акту приема-передачи, подписываемому Сторонами и/или уполномоченными представителями Сторон и являющемуся неотъемлемой частью Договора (Приложение к Договору).

2.2. Имущество считается переданным с момента подписания Акта приема-передачи.

2.3. До момента фактической передачи Имущества Одаряемому риск случайной гибели Имущества несет Жертвователь.

2.4. При подписании Договора Жертвователь ознакомил Одаряемого с техническим состоянием Имущества, все его недостатки Сторонами Договора оговорены.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. **Жертвователь** обязан не позднее тридцати дней с момента заключения Договора передать по Акту приема-передачи Имущество.

3.2. **Одаряемый** обязан оформить принятие Имущества от имени Владивостокского городского округа в муниципальную собственность в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

4.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по Договору в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Все споры и разногласия по Договору будут разрешаться Сторонами путем переговоров. При недостижении согласия спор может быть передан на рассмотрение в Арбитражный суд Приморского края.

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами принятых на себя обязательств по Договору.

6. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ

Условия Договора и дополнительных соглашений к нему конфиденциальны и не подлежат разглашению.

7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

7.1. Во всем, что не предусмотрено Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Любые изменения и дополнения к Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными на то представителями Сторон.

7.3. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

«Жертвователь»
Общество с ограниченной
ответственностью «Новая Волна Синема»

Адрес: 690091, г. Владивосток,
ул. Адмирала Фокина, 31
ИНН 2540068800
КПП 253601001

Генеральный директор
ООО «Новая Волна Синема»
П.Г. Бабакеян

«Одаряемый»
Администрация города Владивостока:

Адрес: 690091, г. Владивосток,
Океанский проспект, 20
ИНН 2504001783
КПП 253601001

Заместитель главы администрации
г. Владивостока
А.Н. Сухов

Приложение к Договору
от « 18 » 09 2024 г.

**Акт
приема-передачи**

г. Владивосток

« 18 » 09 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Новая Волна Синема» в лице генерального директора Бабакехяна Павлика Герценовича, действующего на основании решения участника от 23.11.2022 № 5, Устава общества с ограниченной ответственностью «Новая Волна Синема», утвержденного Решением единственного участника общества с ограниченной ответственностью «Новая Волна Синема» от 03.09.2009 № 2, именуемое в дальнейшем «Жертвователь», передает, а администрация города Владивостока от имени Владивостокского городского округа в лице заместителя главы администрации города Владивостока Сухова Алексея Николаевича, действующего на основании распоряжения администрации города Владивостока от 14.11.2023 № 971-р «О делегировании права подписи Сухову А.Н.», в дальнейшем именуемая «Одаряемый», принимает принадлежащее Жертвователю и установленное в зале «Звёздный» кинотеатра «Москва» по адресу: г. Владивосток, Океанский проспект, 111, движимое имущество:

- кресла в количестве 192 штук;
- экран HARKNESS HALL Perlux 240 в количестве 1 штуки (далее – Имущество).

Стороны подтверждают, что передаваемое Имущество является собственностью Жертвователя, находится в исправном состоянии.

1. Жертвователь гарантирует, что к моменту подписания настоящего Акта принимаемое в муниципальную собственность Имущество не является предметом залога и не может быть отчуждено по иным основаниям третьим лицам, а также в споре и под арестом не состоит.

2. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, и является неотъемлемой частью Договора пожертвования имущества от « 18 » 09 2024 г.

«Жертвователь»
Общество с ограниченной
ответственностью «Новая Волна Синема»

Адрес: 690091, г. Владивосток,
ул. Адмирала Фокина, 31
ИНН 2540068800
КПП 253601001

Генеральный директор
ООО «Новая Волна Синема»
П.Г. Бабакехян

«Одаряемый»
Администрация города Владивостока:

Адрес: 690091, г. Владивосток,
Океанский проспект, 20
ИНН 2504001783
КПП 253601001

Заместитель главы администрации
г. Владивостока
А.Н. Сухов



ПРИЛОЖЕНИЕ 2



ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ-АНАЛОГАХ

Объект – аналог №1

03.10.2025, 12:30 Эксклюзивный торгово-офисный объект на Океанском проспекте, 998,0 кв. м. нежилой, другое. Цена: 290 000 000Р во ...

фарпост

Владивосток

Подписки и избранное

+ Подать объявление



Вход и регистрация

фарпост • Недвижимость • Продажа помещений • Океанский 108а

№130434723

25 сентября

Эксклюзивный торгово-офисный объект на Океанском проспекте во Владивостоке

★ Избранное

Заметка

Поделиться

290 000 000 Р

290 581 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

Агентство "Макромир" (ИП Савченко А.Н.)

Агент 13 лет на сайте

Владивосток, г. Владивосток, ул. Толстого, д. 32а, 2 этаж, офис 202

🟢 агент сейчас на сайте

Показать телефон

Спросить



Район: Первая речка
Адрес: проспект Океанский 108а
Общая площадь: 998,0 кв. м.
Фонд: нежилой
Вид помещения: другое
Дом сдан

Продажа коммерческого помещения 998 м2 на Океанском проспекте, 108а — центр Владивостока

Локация и окружение:

Центр города, Океанский проспект — главный транспортный и деловой коридор Владивостока

Высокий пешеходный и автомобильный трафик

В шаговой доступности остановки общественного транспорта

Рядом — отделения Сбербанка и ВТБ, офисы крупных компаний, жилые массивы

Ваши соседи станут: супермаркет РЕМИ, Спортмастер, интерьерный салон «ПАЙЛ», ювелирный магазин «Роскошь», магазин одежды «Кристофер» и другие торговые бренды

Характеристики помещения:

Площадь: 998 м2

Два отдельных входа (зонирование для клиентов и персонала)

Большой торговый зал с витринами

Подсобные помещения + склад (32 м2)

Высота потолков: 3,4 м

Пол: керамогранит

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/exkljuzivnyj-torgovo-ofisnyj-objekt-na-okeanskom-prospekte-130434723.html

1/10



03.10.2025, 12:30 Эксклюзивный торгово-офисный объект на Океанском проспекте, 998,0 кв. м. нежилой, другое. Цена: 290 000 000Р во ...

Технические особенности:

Электрическая мощность: до 130 кВт

Городское отопление и водоснабжение

Кондиционеры и конвекторы

Система видеонаблюдения

Возможность размещения световой вывески и рекламной конструкции

Преимущества:

Просторная парковка для клиентов и сотрудников

Формат свободного назначения (торговля, услуги, банк, шоу-рум, фитнес, медицина, коворкинг)

Земельный участок в собственности — входит в стоимость!

Подходит для:

Банков и финансовых организаций (флагманское отделение, офис обслуживания)

Федеральных и региональных торговых сетей

Медицинских и образовательных центров

Шоу-румов, фитнес-клубов, коворкингов

Для получения дополнительной информации и уточнения условий продажи, пожалуйста, свяжитесь с нами.

Юридическое оформление сделки оплачивает покупатель 200000р.

Не упустите уникальную возможность стать владельцем этого прекрасного коммерческого помещения!

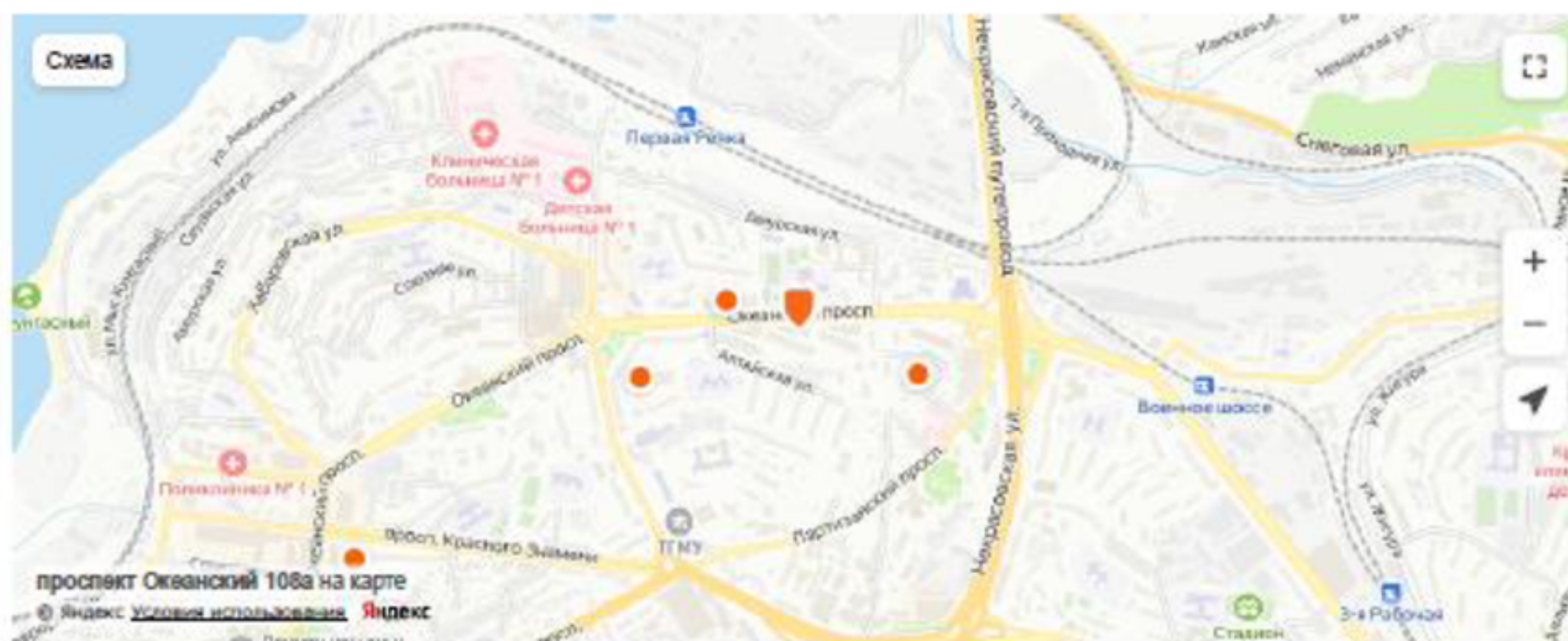
🟢 агент сейчас на сайте

Показать телефон

Спросить

Агентство "Макромир" (ИП Савченко А.Н.)

Агент 13 лет на сайте
Владивосток, г. Владивосток, ул. Толстого, д. 32а, 2 этаж, офис 202
469 предложений
[230 отзывов](#) в справочнике компаний на VL.ru





03.10.2025, 12:30

Эксклюзивный торгово-офисный объект на Океанском проспекте, 998,0 кв. м. нежилой, другое. Цена: 290 000 000Р во ...



Объект – аналог №2

22.09.2025, 08:44

Продаются не жилой помещ. универсапрсл. Океанская 90 пло. 203.3 м2, 203.3 кв. м. торговая точка. Цена: 50 825 00...

фарпост

Владивосток

Объявления

Покупки и избранное

+ Подать объявление

PrimOcenka

Фарпост • Недвижимость • Продажа помещений • Океанский 90

№129683466

Объявление устарело 4 дня, 13 часов назад

Все объявления →

7 сентября

Продаются не жилой помещ. универсапрсл. . Океанская 90 пло. 203.3 м2 во Владивостоке

★ Избранное

■ Заметка

➦ Поделиться

50 825 000 ₽

250 000 ₽/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

27668111

Пользователь 2 года, 7 месяцев на сайте

Владивосток

Район

Первая речка

Адрес

проспект Океанский 90

Подробности о доме

Общая площадь

203,3 кв. м.

Фонд



нежилой

Вид помещения

торговая точка

Дом сдан

Продаются от собственника не жилой помещения универсальный Хостел. Торговый точка. Офис и трогали

Объявление находится в архиве и может быть неактуальным.

Мы скрыли контактные данные, чтобы автора объявления не беспокоили без необходимости.

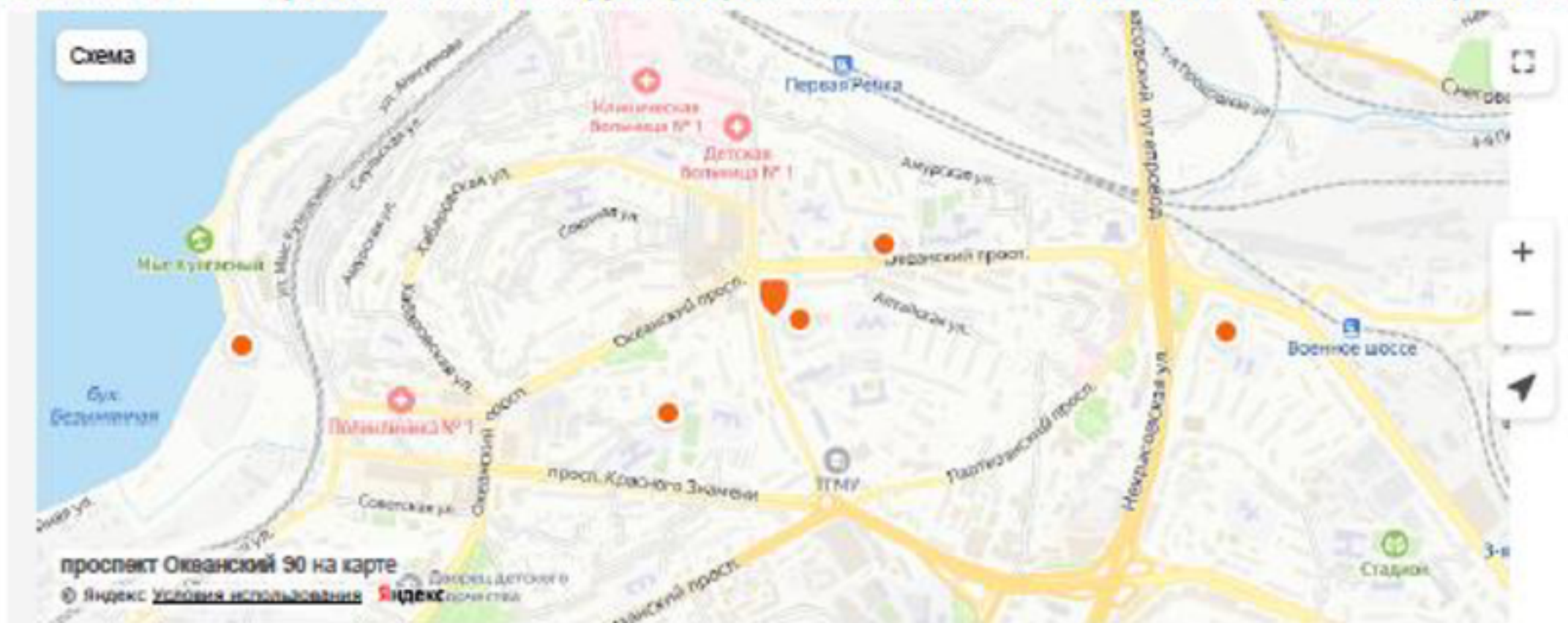
Оплатите получение контактных данных, если они вам действительно нужны.

Получить контактные данные объявления

https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodajutsja-ne-zhiloj-pomesh-universaprosi-oceanskaja-90-plo-203.3-m2-12968346...

1/7

22.09.2025, 08:44 Продаются не жилой помещ. универспросл. Океанская 90 пло. 203.3 м2, 203,3 кв. м. торговая точка. Цена: 50 825 00...



https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodajutsja-ne-zhiloj-pomesh-universaprosi-okeanskaja-90-plo-203.3-m2-12968346... 2/7

В результате телефонного разговора тел. номер +7 924 249-97-77, продавец уточнил техническое состояние внутренней отделки помещений - вложения не требуются, состояние хорошее.

Объект – аналог №3

22.09.2025, 08:46

Продается целый этаж в БЦ. Первая линия, 166,0 кв. м. нежилой, офис, от частного лица (собственник). Цена: 40 636 ...

фарпост

Владивосток

Объявления

Покупки и избранное

+ Подать объявление

PrimOcenka

фарпост • Недвижимость • Продажа помещений • Океанский 48а

№129280868

Объявление устарело 1 месяц, 29 дней назад

Все объявления →

4 июля

Продается целый этаж в БЦ. Первая линия во Владивостоке

★ Избранное

📌 Заметка

➦ Поделиться

40 636 800 ₽

244 800 ₽/кв.м

От частного лица (собственник)

ninomid

Пользователь 1 год, 4 месяца на сайте

Владивосток

Район

Первая речка

Адрес

проспект Океанский 48а

Общая площадь

166,0 кв. м.

Фонд


нежилой

Вид помещения

офис

Дом сдан

Продается коммерческая недвижимость : нежилые помещения общей площадью 166 кв.м. (Первая линия).
Преимущества:
Договорная аренда с проверенными арендаторами обеспечивает стабильный поток дохода.
Вам не нужно тратить время и средства на поиск арендаторов и ремонт. Все готово к работе!
По всем вопросам обращайтесь!



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

Получить контактные данные объявления

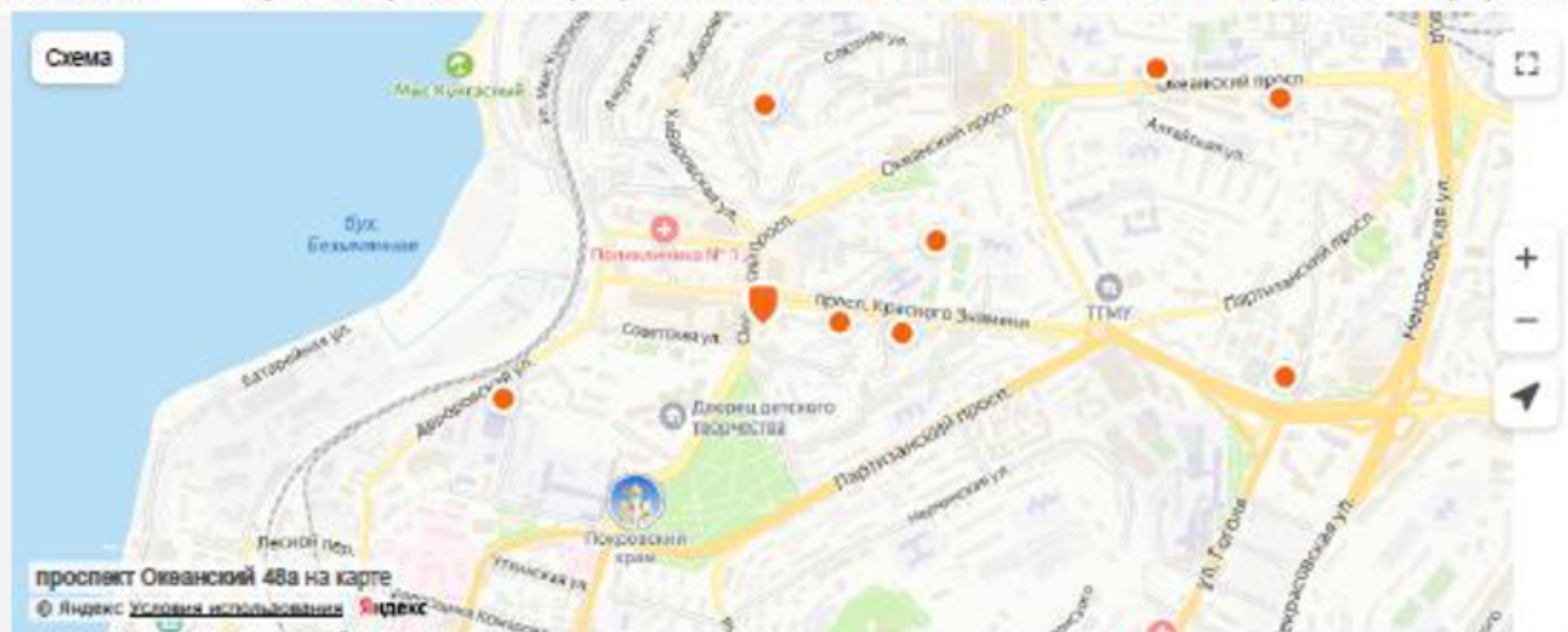
https://www.farpост.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-celyj-etazh-v-bc-pervaja-linija-129280868.html

1/17



22.09.2025, 08:46

Продается целый этаж в БЦ. Первая линия, 166,0 кв. м. нежилой, офис, от частного лица (собственник). Цена: 40 636 ...





22.09.2025, 08:46

Продается целый этаж в БЦ. Первая линия, 166,0 кв. м. нежилой, офис, от частного лица (собственник). Цена: 40 636 ...



https://www.farpost.ru/vladivostok/realty/sell_business_realty/prodaetsja-celyj-etazh-v-bo-pervaja-linija-129280868.html

3/17



22.09.2025, 08:46

Продается целый этаж в БЦ. Первая линия, 166,0 кв. м. нежилой, офис, от частного лица (собственник). Цена: 40 636 ...



Объект – аналог №4

25.09.2025, 10:19 Продаю нежилое помещение на Океанском п-те. Престижно, 70,0 кв. м. нежилой, офис. Цена: 18 500 000Р во Владиво...

фарпост

Владивосток

Подписки и избранное

+ Подать объявление

?

✉

👤

Вход и регистрация

Фарпост • Недвижимость • Продажа помещений • Океанский 135

№92822558

22 сентября

Продаю нежилое помещение на Океанском п-те. Престижно во Владивостоке

★ Избранное

📌 Заметка

➦ Поделиться

18 500 000 Р

264 286 Р/кв.м

От агентства недвижимости или посредника

Агентство от посредника

Пользователь 4 года, 8 месяцев на сайте

Владивосток, Океанский проспект 107

Показать телефон

Спросить

Район

Первая речка

Адрес

проспект Океанский 135

[Подробнее о доме](#)

Общая площадь

70,0 кв. м.

Фонд

нежилой

Вид помещения

офис

Дом сдан



Первая линия Океанского проспекта! Предлагаем к продаже нежилое помещение на Первой Речке в кирпичном доме на кольце Первой речки. Расположено в коммерческом секторе здания.. Первая линия по Океанскому проспекту. Престижно. Вход по наружной лестнице. 2 этаж Витринные окна обращены на Океанский проспект., удобно разместить рекламу. Площадь помещения 70м2. Вода проведена в нескольких точках. Документы готовы . Оформление 50 т. руб платит покупатель.

Стоимость аренды помещений на Первой речке от 1200 до 3600 руб за кв. м

Показать телефон

Спросить

Агентство от посредника

Пользователь 4 года, 8 месяцев на сайте

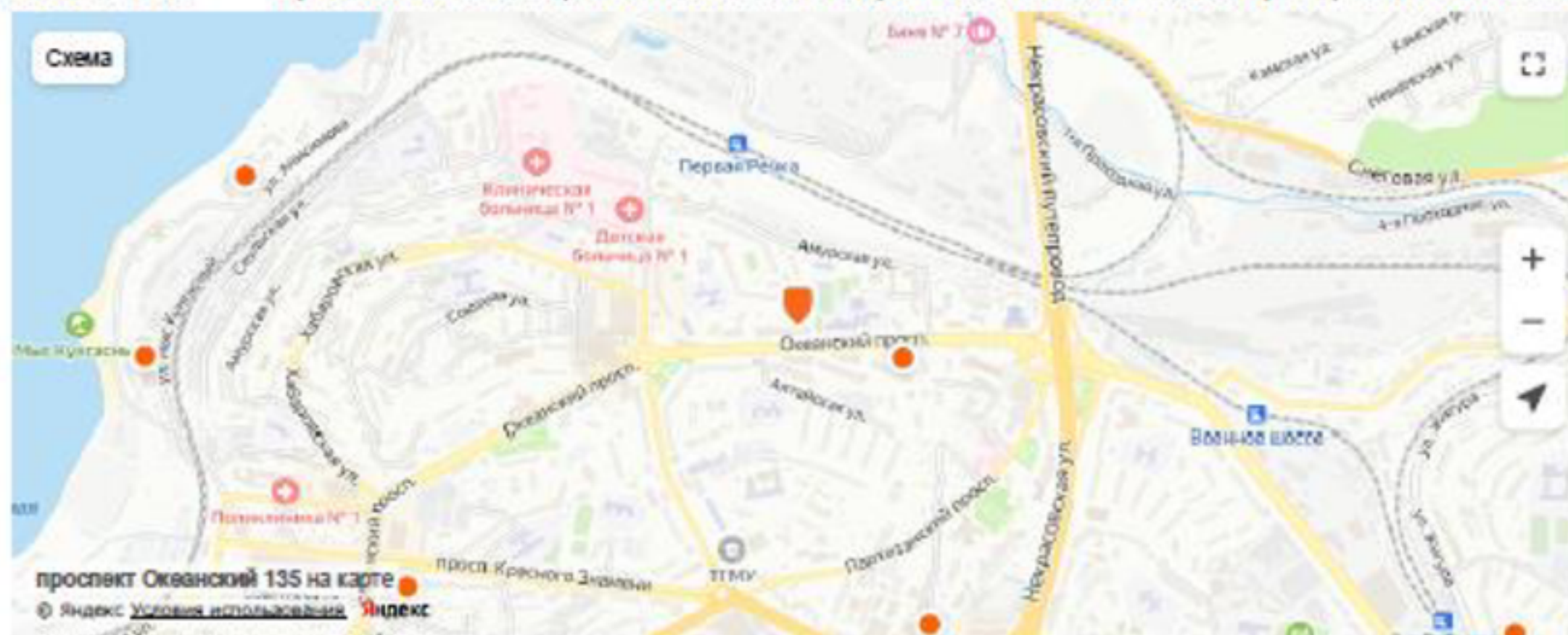
Владивосток, Океанский проспект 107

2 предложения



25.09.2025, 10:19

Продаю нежилое помещение на Океанском п-те. Престижно, 70,0 кв. м. нежилой, офис. Цена: 18 500 000Р во Владиво...





25.09.2025, 10:19

Продаю нежилое помещение на Океанском п-те. Престижно, 70,0 кв. м. нежилой, офис. Цена: 18 500 000Р во Владиво...





25.09.2025, 10:19

Продаю нежилое помещение на Океанском п-те. Престижно, 70,0 кв. м. нежилой, офис. Цена: 18 500 000Р во Владиво...





ПРИЛОЖЕНИЕ 3



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 038109-1

« 07 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Беловой Елене Вадимовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 07 » июня 20 24 г. № 352

Директор

А.С. Бункин

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

Актив
Чтобы

КВ-0504001-Москва 2021 г. - 4-й тираж 100





АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Белова Елена Вадимовна

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 253696133518

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

11 декабря 2007 года, регистрационный № 001787

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000662 *



29554411

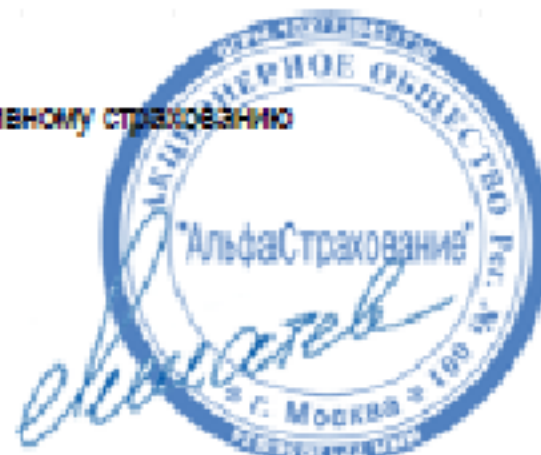


ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 3913R/776/50004/25

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «30» мая 2025 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15 ИНН 7713056834 КПП 772501001 Расчетный счет: 40701810601850000370 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "16" сентября 2024 г.
Страхователь	Белова Елена Вадимовна Дата рождения 25.01.1981 ИНН: 253696133518 Паспорт серия 0502 номер 753535 Выдан Ленинским РУВД г. Владивостока 25.03.2002
<p>Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/3e4/3e48bdc19ff1c1e9a8be25fedd56a0af.pdf</p> <p>Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.</p> <p>Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:</p> <ul style="list-style-type: none">• подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;• подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Оговоркой об отсутствии известных и заявленных событий»;• подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты, Правил страхования;• согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;• дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.	
Период страхования	С «12» июня 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «11» июня 2026 г. (Период страхования)
Страховая сумма	5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «12» июня 2025 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

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




Контактная и справочная информация

*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 39 – для звонков из Москвы и МО
115280, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачёва, д. 15, помещ. 2/15



Правила страхования оценщиков

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 386

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 891770

Настоящий диплом выдан Елене Вадимовне Беловой (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с 14 февраля 2005 г. по 14 мая 2005 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Федеральном государственном техническом университете (ФВТУ имени В.В. Куйбышева) (наименование государственного образовательного учреждения)

по программе переподготовки оценщиков (наименование программы переподготовки)

«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование специальности (бизнеса))


Государственная аттестационная комиссия решением от 1 декабря 2005 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Беловой (фамилия, имя, отчество)

Елена Вадимовна

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование сферы деятельности)

стоимости предприятия (бизнеса)

Город Владивосток год 2005


Президент государственной
аттестационной комиссии
Решение (подпись) М.И. Мухомов
Мухомов М.И.

Место выдачи: 1996



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

Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

КОПИЯ

05.10.2020 № 573907900
На №

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) **БЕЛОВА ЕЛЕНА ВАДИМОВНА**

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

на основании сведений **Росреестра**

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

Вы поставлены на учет **04.08.2020**

в **Инспекция Федеральной налоговой службы по Первомайскому району г. Владивостока**

2 5 3 7

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

с присвоением (применением) ИНН:

2 5 3 6 9 6 1 3 3 5 1 8

Временно исполняющий обязанности
начальника инспекции Федеральной
налоговой службы по Первомайскому району
г. Владивостока

Н. А. Кашина



ВЛАДИ-

ВЛАДИВОСТОК

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

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

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

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



Е.В. Гонченко