



**ООО «ДВ-ЭКСПЕРТ»**

690910, г. Владивосток, ул. Чапаева, д.39, оф. 401  
ИНН/КПП 2540099622 / 254301001, ОГРН 1032502277928,  
тел. (423) 231-07-88, e-mail: [dvekspert@mail.ru](mailto:dvekspert@mail.ru), [www.dv-experts.ru](http://www.dv-experts.ru)

---

**Отчет № 177/2018**

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ**

**Объект недвижимости:**

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 101,0 кв. м (№№ 1,2 на поэтажном плане)  
в здании (лит. А), кадастровый номер 25:28:020021:218

**Местоположение объекта оценки:**

Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 5, пом. VI.

**Заказчик оценки:**

УПРАВЛЕНИЕ МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ г. Владивостока

**Собственник объекта недвижимости:**

Муниципальное образование г. Владивосток

**Дата оценки**

по состоянию на 06 августа 2015 г.

**Дата составления**

г. Владивосток, 29 июня 2018 г.



**РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ (ФСО 3 П. 8е)**

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение площадью 101,0 кв. м Назначение: нежилое Этаж расположения: подвал Кадастровый номер: 25:28:020021:218 Собственник: Муниципальное образование г. Владивосток Вид права: собственность  Адрес места нахождения: г. Владивосток, ул. Светланская, д. 5, пом. VI
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт № 966/287-44/18 от 08.06.2018 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата	<ul style="list-style-type: none"> <li>результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.</li> <li>результаты оценки действительны в течение 6 месяцев (ст.12 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).</li> <li>отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оцениваемый объект перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.</li> </ul>
Дата составления отчета	29.06.2018 г.
Порядковый номер отчета	177
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости</b> Затратный подход: обоснованно не применялся Сравнительный подход: 6 551 575 рублей Доходный подход: 5 860 392 рубля

**ВЫВОДЫ:**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилое помещение площадью 101,0 кв. м, кадастровый номер 25:28:020021:218 расположенное по адресу: Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, д. 5 пом. VI по состоянию на 06.08.2015 г. составляет:

- 6 206 000 (Шесть миллионов двести шесть тысяч) рублей, с учетом НДС;
- 5 259 322 (Пять миллионов двести пятьдесят девять тысяч триста двадцать два) рубля, без учета НДС.

Порядковый номер отчета от 29.06.2018 № 177.

Директор,  
Безнаев Павел Николаевич

Оценщик  
Плакан Дарья Владимировна





## «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 1 из 4

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА РОСРЕЕСТРА"  
ПО ПРИМОРСКОМУ КРАЮ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 18.06.2018 г., поступившего на рассмотрение 18.06.2018 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Помещение	
(Единица объекта недвижимости)	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1: _____
19.06.2018 № 25/000/003/2018-64599	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	25:28:020021:218
Номер кадастрового квартала:	25:28:020021
Дата присвоения кадастрового номера:	25.06.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Приморский край, г Владивосток, ул Светланская, д 5, пом VI
Площадь, м²:	101.0
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № Подвал
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	574105.21
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	25:28:020021:66
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Бажукова Ольга Николаевна, уполномоченное лицо от имени представляемого: Управление муниципальной собственности г. Владивостока

ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР	Астапенко И. В.
(подпись)	(подпись)

М.П.

## «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 2 из 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 2

## Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(ИЛЛ. ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ)	
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего разделов:
19.06.2018	№ 25/000/003/2018-64599		
Кадастровый номер:		25:28:020021:218	
1. Правообладатель (правообладатели):		1.1. Муниципальное образование город Владивосток	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 25-25-01/086/2009-001 от 29.06.2009	
3. Документы-основания:		3.1. сведений не предоставляются	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
4.1.1.	вид:	Прочие ограничения (обременения), п.п. 2-13 охранного обязательства по недвижимому памятнику истории и культуры от 02.04.2009 № 72-09, выданного Управлением культуры Приморского края	
	дата государственной регистрации:	29.06.2009	
	номер государственной регистрации:	25-25-01/086/2009-001	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 29.06.2009 по неопределен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
4.1.2.	основание государственной регистрации:	постановление Думы Приморского края от 19.11.1997 №741	
	вид:	Аренда, Приморский край, г. Владивосток, ул. Светланская, 5, усл. № 25-25-01/086/2009-001, нежилые помещения в здании (лит. А), назначение: нежилое, общая площадь 101 кв. м, этаж: подвал, номера на поэтажном плане 1, 2 (IV)	
	дата государственной регистрации:	19.07.2013	
	номер государственной регистрации:	25-25-01/107/2013-085	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 21.05.2013 по 20.05.2018	
4.1.2.	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "Лев-Информ", ИНН: 2506001789, ОГРН: 1022500639963	
	основание государственной регистрации:	Договор аренды недвижимого имущества от 21.05.2013 №01-02451-001-Н-АР-6933-00, дата регистрации 19.07.2013, №25-25-01/107/2013-085; Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества от 10.06.2013 №1, дата регистрации 19.07.2013, №25-25-01/107/2013-087; Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества от 24.06.2013 №2, дата регистрации 19.07.2013, №25-25-01/107/2013-088; Дополнительное соглашение к договору аренды недвижимого имущества от 19.12.2013, дата регистрации 06.02.2014, №25-25-00/004/2014-824	
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Астапенко И. В.	
(подпись)		(подпись)	
М.П.			



## «Об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных хара... Стр. 3 из 4

Помещение		(или объект недвижимости)
Лист №	Раздела 2	Всего листов раздела 2: _____
19.06.2018 № 25/000/003/2018-64599		Всего разделов: _____
Кадастровый номер:		25:28:020021:218
вид:	4.1.3	<p>Прочие ограничения (обременения), п. 2. Обеспечивать режим содержания памятника, а также своевременно проводить текущий, капитальный ремонт памятника и благоустроительные работы независимо от сезона, ремонтно-реставрационные, консервационные и реставрационные работы, предусмотренные актом технического состояния, составляющим неделимое целое с настоящим охранным обязательством, а также разовыми предписаниями Госоргана. Примечание: Прилагаемый акт фиксирует состояние Памятника в момент выдачи Охранного обязательства и отмечает перечень необходимых ремонтно-реставрационных и иных работ по срокам. п. 3. Срок действия настоящего охранного обязательства устанавливается на время нахождения указанного памятника у Пользователя. п. 4. Содержать памятник и все связанное с ним имущество в надлежащем санитарном, противопожарном и техническом порядке, а также содержать необходимый для обслуживания памятника и его территории штат работников, сторожей-хранителей. п. 5. Содержать территорию Памятника в благоустроенном состоянии, не допускать использования этой территории под новое строительство и другие хозяйственные нужды, а также не производить никаких пристроек к используемому памятнику истории и культуры и переделок памятника как снаружи, так и внутри его, не вести каких-либо земляных работ на территории Памятника без специального письменного разрешения Госоргана. п. 6. Не производить без разрешения Госоргана никаких работ по ремонту, побелке и покраске стен, покрытых живописью, лепки и предметов внутреннего оборудования, являющихся произведениями искусства, а также не размещать рекламные конструкции, вывески и т.п. на зданиях-памятниках. п. 7. Не занимать помещений памятника под жилье как постоянного, так и временного характера, если таковое использование не оговорено настоящим обязательством. п. 8. Не сдавать памятник в аренду другим организациям без письменного разрешения Госоргана. п. 9. Беспрепятственно допускать представителей Госоргана для контроля за выполнением правил содержания Памятника, его территории и зон охраны, или для научного обследования. п. 10. Немедленно извещать Госорган о всяком повреждении, аварии или ином обстоятельстве, нанесшем ущерб памятнику, и своевременно принимать соответствующие меры против дальнейшего разрушения или повреждения памятника и по приведению его в порядок. п. 11. Иметь в используемом памятнике противопожарное оборудование согласно требованиям органов пожарной охраны. п. 12. Страховать в установленных законодательством случаях памятники истории и культуры и связанные с ними произведения искусства в соответствии с описанием культурных ценностей. п. 13. Производить все ремонтно-реставрационные и другие работы по памятнику и его территории за свой счет и своими материалами по предварительному разрешению Госоргана. Обеспечивать указанные работы всей научно-проектной и технической документацией, а именно: обмерами, проектами и научными исследованиями памятника. Все материалы по обмеру памятника, а также научно-проектная документация и материалы по исследованию и фотофиксации памятника. Передаются Пользователем Госоргану в 10-дневный срок после их утверждения, в 1-м экз., безвозмездно. п. 14. В случае обнаружения Госорганом самовольных пристроек или переделок, искажающих первоначальный вид памятника, его территории и зон охраны, таковые должны быть немедленно устранены за счет Пользователя в срок, определяемый предписанием Госоргана. п. 15. В случае причинения ущерба историко-культурной ценности или материально-технической базе здания-памятника пользователь обязан восстановить здание-памятник в прежнем состоянии. А в случае заселения памятника жителями, если это не предусмотрено обязательством, немедленно выселить их. п. 16. Если пользование памятника создает угрозу для сохранности памятника или его отдельных частей, Госорган вправе предложить Пользователю, а последний обязан изменить характер использования памятника.</p> <p>дата государственной регистрации: 06.02.2014</p> <p>номер государственной регистрации: 25-25-01/107/2013-085</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: с 06.02.2014 по не определено</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не определено</p> <p>основание государственной регистрации: Охранное обязательство по недвижимому памятнику истории и культуры от 05.02.2014 №29-14</p>
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
ВЕДУЩИЙ ИНЖЕНЕР		Астапенко И. В.
(подпись)		(подпись)
М.П.		