



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ЦЕНТР СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ»

Юр. адрес: 692904, ПК, г. Находка, ул. Портовая, д. 3, офис 314
ОГРН 1152508002811 ИНН 2508122958 КПП 250801001
Тел.: (4236) 74-18-45, 8 (924) 2555794 e-mail: centr-exp@mail.ru



Утверждаю,
Генеральный директор
ООО «Центр судебной экспертизы»
 /А.Л. Зварич/
15 ноября 2024 г.

ОТЧЕТ № 20-11/24

Об определении стоимости
рыночно обоснованной арендной платы за нежилые помещения,
расположенные по адресу: Приморский край, г. Находка,
ул. Ленинская, д. 22

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 15 ноября 2024 года

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 15 ноября 2024 года

ЗАКАЗЧИК: Муниципальное автономное учреждение культуры «Центр культуры» Находкинского городского округа (МАУК «Центр культуры» НГО)

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Центр судебной экспертизы»

НАХОДКА

2024 год

достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Доходный и затратный подход не применялись в настоящей оценке.

9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта

Согласованная стоимость объектов оценки представлена в таблице.

Таблица 35.

Наименование объекта оценки	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Согласованная стоимость арендной платы, руб.
Нежилые помещения по адресу: Приморский край, г. Находка, ул. Ленинская, д. 22				
Часовая арендная плата за нежилые помещения общей площадью 827,9 кв.м (зрительный зал, номер на поэтажном плане - 35, площадь 449,6 кв.м, этаж расположения - 1; сцена, номер на поэтажном плане - 34, площадь - 266,7 кв.м, этаж расположения - 1; гримерная, номер на поэтажном плане - 36, площадь - 20,8 кв.м, этаж расположения - 1; гримерная, номер на поэтажном плане - 37, площадь - 15,8 кв.м, этаж расположения - 1; аппаратная, номер на поэтажном плане - 48, площадь - 17,9 кв.м, этаж расположения - 1; балкон, номер на поэтажном плане - 20, площадь - 57,1 кв.м, этаж расположения - 2)	Не применялся	16 400,00	Не применялся	16 400,00
Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 50,5 кв.м (правое крыло холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1)	Не применялся	7 000,00	Не применялся	7 000,00
Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 51,4 кв.м (левое крыло холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1)	Не применялся	7 000,00	Не применялся	7 000,00
Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 176,3 кв.м (центральная часть холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1)	Не применялся	18 000,00	Не применялся	18 000,00
Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 130,1 кв.м (вестибюль, номер на поэтажном плане - 32, этаж расположения - 2)	Не применялся	8 500,00	Не применялся	8 500,00
Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 50,50 кв.м (вестибюль, номер на поэтажном плане - 2, этаж расположения - 2)	Не применялся	2 800,00	Не применялся	2 800,00
Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 51,40 кв.м (вестибюль, номер на поэтажном плане - 26, этаж расположения - 2)	Не применялся	2 800,00	Не применялся	2 800,00
Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 130,1 кв.м (Вестибюль, номер на поэтажном плане - 32, этаж расположения - 2); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 50,5 кв.м (правое крыло холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 51,4 кв.м (левое крыло холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 264,5 кв.м (Вестибюль, номер на поэтажном плане - 7, этаж расположения - 1); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 50,50 кв.м (Вестибюль, номер на поэтажном плане - 2, этаж расположения - 2); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 51,40 кв.м (Вестибюль, номер на поэтажном плане - 26, этаж расположения - 2)	Не применялся	612,00	Не применялся	612,00
Месячная арендная плата за нежилое помещение площадью 2,8 кв.м (касса, номер на поэтажном плане - 3, этаж расположения - 1)	Не применялся	3 000,00	Не применялся	3 000,00
Часовая арендная плата за часть здания (крыльцо с лестницей, включая лестничные марши, площадью 645 кв.м)	Не применялся	14 567,00	Не применялся	14 567,00

Рыночно обоснованная стоимость арендной платы за нежилые помещения, расположенные по адресу: Приморский край, г. Находка, ул. Ленинская, д. 22, по состоянию на 15 ноября 2024 года, без учета НДС, составляет:

	Наименование помещения	Назначение помещения	Стоимость аренды за помещение, руб.	Стоимость аренды за 1 кв.м, руб.
1.	Часовая арендная плата за нежилые помещения общей площадью 827,9 кв.м (зрительный зал, номер на поэтажном плане - 35, площадь 449,6 кв.м, этаж расположения - 1; сцена, номер на поэтажном плане - 34, площадь - 266,7 кв.м, этаж расположения - 1; гримерная, номер на поэтажном плане - 36, площадь - 20,8 кв.м, этаж расположения - 1; гримерная, номер на поэтажном плане - 37, площадь - 15,8 кв.м, этаж расположения - 1; аппаратная, номер на поэтажном плане - 48, площадь - 17,9 кв.м, этаж расположения - 1; балкон, номер на поэтажном плане - 20, площадь - 57,1 кв.м, этаж расположения - 2)	Зрительный зал, балкон, сцена, гримерная, аппаратная	16 400,00	19,81
2.	Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 50,5 кв.м (правое крыло холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1)	Холл	7 000,00	138,61
3.	Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 51,4 кв.м (левое крыло холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1)	Холл	7 000,00	136,19
4.	Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 176,3 кв.м (центральная часть холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1)	Холл	18 000,00	102,10
5.	Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 130,1 кв.м (вестибюль, номер на поэтажном плане - 32, этаж расположения - 2)	Вестибюль	8 500,00	65,34
6.	Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 50,50 кв.м (вестибюль, номер на поэтажном плане - 2, этаж расположения - 2)	Вестибюль	2 800,00	55,45
7.	Суточная арендная плата за нежилое помещение площадью 51,40 кв.м (вестибюль, номер на поэтажном плане - 26, этаж расположения - 2)	Вестибюль	2 800,00	54,47
8.	Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 130,1 кв.м (Вестибюль, номер на поэтажном плане - 32, этаж расположения - 2); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 50,5 кв.м (правое крыло холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 51,4 кв.м (левое крыло холла, номер на поэтажном плане - 20, этаж расположения - 1); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 264,5 кв.м (Вестибюль, номер на поэтажном плане - 7, этаж расположения - 1); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 50,50 кв.м (Вестибюль, номер на поэтажном плане - 2, этаж расположения - 2); Часовая арендная плата за нежилое помещение площадью 51,40 кв.м (Вестибюль, номер на поэтажном плане - 26, этаж расположения - 2)	Вестибюль, Холл	----	612,00
9.	Месячная арендная плата за нежилое помещение площадью 2,8 кв.м (касса, номер на поэтажном плане - 3, этаж расположения - 1)	Касса	3 000,00	1 071,00
10.	Часовая арендная плата за часть здания (крыльцо с лестницей, включая лестничные марши, площадью 645 кв.м)	Крыльцо, лестница	14 567,00	22,58

10. Источники информации

www.irr.ru

www.dvrk-realtor.narod.ru

<http://www.vladhome.ru/objsale.php?IDobj=091208081200-0VYTV&act=1&obj=3&city=2>

<http://baza.farpost.ru>

<http://www.realtymarket.ru>

11. Заявление о соответствии