



«Агентство независимой экспертизы «АВТОРИТЕТ»

Общество с ограниченной ответственностью

Юридический адрес: 400010, г. Волгоград, ул. Новодвинская, 56

e-mail: avtoritet_vlg@mail.ru

ОТЧЕТ № 3011-1/21

Об оценке рыночной стоимости права пользования объектами аренды в течение одного часа, одного месяца

Объект оценки:	Рыночная стоимость права пользования объектами аренды
Объект аренды:	Нежилые помещения
Дата определения стоимости:	24 ноября 2021 года
Дата составления отчета:	30 ноября 2021 года
Местоположение объекта:	г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14
Заказчик:	ГБУК ВО «Волгоградский планетарий»

ВОЛГОГРАД 2021

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	4
1.1. Задание на оценку.....	4
1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	5
1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	6
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	7
1.5. Основные факты и выводы	8
1.6. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки	10
1.7. Перечень документов, используемых при составлении отчета и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
1.8. Процедура оценки.....	15
1.9. Термины и определения.....	15
2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
2.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе	17
2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	21
2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.....	23
2.4. Анализ основных фактов, влияющих на спрос и предложение	24
2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости.....	28
3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	29
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	30
5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	32
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	33
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	34
8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	56
8.1. Согласование результатов оценки	56
8.2. Результаты оценки.....	56
9. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	57
ПРИЛОЖЕНИЯ	58



«Агентство независимой экспертизы «АВТОРИТЕТ»

Общество с ограниченной ответственностью

Юридический адрес: 400010, г. Волгоград, ул. Новодвинская, 56

e-mail: avtoritet_vlg@mail.ru

И. о. директора ГБУК ВО «Волгоградский планетарий»
Федоровскому О. В.

Уважаемый Олег Владимирович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 73 от 23 ноября 2021 года, Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство независимой экспертизы «Авторитет» проведена оценка рыночной стоимости права пользования объектами аренды в течение одного часа, одного месяца, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14.

При проведении оценки использовались сведения, предоставленные Заказчиком, а также собранная оценщиком информация о состоянии и тенденциях на рынке аренды нежилой недвижимости Волгоградской области. По результатам расчета сделан следующий вывод:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость аренды помещения, без учета НДС	Рыночная стоимость аренды помещения с учетом эксплуатационных расходов*, без учета НДС
1.	Помещение №17 общей площадью 488,9 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания, расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	488,9	5377,90 руб./час	6415,29 руб./час
2.	Помещение №13 общей площадью 110,8 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	110,8	1351,76 руб./час	2389,15 руб./час
3.	Помещение №22 общей площадью 264,2 кв.м. расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	264,2	5606,32 руб./час	6643,71 руб./час
4.	Помещение №13 общей площадью 155,4 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	155,4	5218,33 руб./час	6255,72 руб./час
5.	Часть помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1 кв.м., расположенного на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	1,0	2593,51 руб./мес.	

*Размер эксплуатационных расходов определен на основании Сметы на мероприятия, предоставленной Заказчиком.

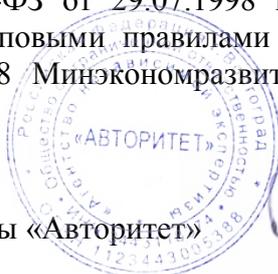
Выводы, содержащиеся в Отчете, базируются на расчетах, заключениях и информации, основанной на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Источники информации и методика расчетов и заключений отражены в соответствующих разделах Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. с изм., Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1- № 4, №7), Типовыми правилами профессиональной этики оценщиков утв. Приказом от 30.09.2015 № 708 Минэкономразвития, Стандартами оценки Ассоциации «Экспертный совет».

С уважением,

Директор ООО «Агентство независимой экспертизы «Авторитет»

Колодий Е.Н.



1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. Задание на оценку

Объект оценки, состав и характеристика объекта оценки и его частей	<p>Рыночная стоимость права пользования объектами аренды в течение одного часа:</p> <ul style="list-style-type: none">- помещение №17 общей площадью 488,9 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14;- помещение №13 общей площадью 110,8 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14;- помещение №22 общей площадью 264,2 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14;- помещение №13 общей площадью 155,4 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14. <p>Рыночная стоимость права пользования объектами аренды в течение одного месяца:</p> <ul style="list-style-type: none">- часть помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1 кв.м., расположенного на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	<p>Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: права пользования в течение одного часа, одного месяца объектами аренды.</p> <p>Нежилые помещения: Собственность Российской Федерации Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение культуры Волгоградской области «Волгоградский планетарий».</p>
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы по объекту оценки	<ul style="list-style-type: none">- Устав Государственного бюджетного учреждения культуры Волгоградской области «Волгоградский планетарий»- Технический паспорт объекта по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14;- Смета предприятия.
Цель и задачи оценки	<p>Определение рыночной стоимости права пользования объектами аренды в течение одного часа, одного месяца</p>
Предполагаемое использование результатов оценки	<p>Заключение договора аренды</p>

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> • Предоставленная и заверенная Заказчиком информация по объекту оценки считается достоверной. • Проверка количественных и качественных показателей Объекта оценки, содержащихся в технической и правовой документации, путем проведения измерений силами оценщика, не требуется. • После проведения процедуры согласования оценщик указывает в отчете об оценке итоговую величину рыночной стоимости права пользования, без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость права пользования
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> - Устав Государственного бюджетного учреждения культуры Волгоградской области «Волгоградский планетарий» - Технический паспорт объекта по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - Смета предприятия.
Оцениваемое право	Оценке подлежит право пользования
Собственник объекта оценки	Российская Федерация

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами:

- Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998года. Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года (в действующей ред.);

- Федеральный стандарт оценки ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденного 20.05.2015 года Приказом № 297 Министерства экономического развития Российской Федерации;

- Федеральный стандарт оценки ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный 20.05.2015 года Приказом № 298 Министерства экономического развития Российской Федерации;

- Федеральный стандарт оценки ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный 20.05.2015 года Приказом № 299 Министерства экономического развития Российской Федерации;

- Федеральный стандарт оценки ФСО № 7, утвержденного 25.09.2014 года Приказом № 611 Министерства экономического развития Российской Федерации;

- Типовые правила профессиональной этики оценщиков утв. Приказом от 30.09.2015 № 708 Минэкономразвития.

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Советом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г.).

Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Использование перечисленных Стандартов обусловлено обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации (установлено ст. 15 Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ).

1.3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта:

1) Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2) Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3) Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4) Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5) Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6) Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта оценки на дату оценки соответствовало его состоянию в момент осмотра.

7) Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8) Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором, целями и задачами оценки. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9) Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10) Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, рыночной стоимости объекта оценки.

11) Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту оценки.

12) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет сдан в аренду на открытом рынке за указанную в отчете сумму.

13) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

14) Определение рыночной стоимости арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

15) Некоторые данные (например, площадь, величина арендной ставки, точный адрес) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе проведения оценки Оценщиком производились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.

16) Объект аренды – нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14. В рамках данной работы, Оценщик исходил из следующего допущения: объекты аренды обладают тем же составом прав и физических характеристик, что и первичный объект общей площадью 2449,9 кв.м., на которое выданы все право удостоверяющие и технические документы.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Заказчик	ГБУК ВО «Волгоградский планетарий»
Реквизиты заказчика	<p>Юридический адрес: 400005, г. Волгоград, ул. им. Гагарина, 14, оф.1 Почтовый адрес: 400005, г. Волгоград, ул. им. Гагарина, 14, оф.1 ИНН: 3444269753 КПП: 344401001 ОГРН: 1183443013423 УФК по Волгоградской области (ГБУК ВО "Волгоградский планетарий" л/с 20296157510) р/с 03224643180000002900 БИК 011806101 Отделение Волгоград/ УФК по Волгоградской области, г. Волгоград Тел: (8442)24-18-74 Факс: (8442)24-18-74 E-mail: volgogradplanetarium@volganet.ru</p>
Сведения об оценщике, заключившем трудовой договор с оценочной организацией	<p>Головченко Людмила Владимировна Почтовый адрес: 400120 г. Волгоград, ул. Елисеева, 156-129 Тел. 89608725961, E-mail: lmarkel@rambler.ru Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет», регистрационный номер 2117 от 29.05.2017 гг. Диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» «Волгоградского государственного технического университета» ПП-I № 302920, регистрационный номер 07.10 от 30 июня 2010 года. Диплом о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» «Волгоградского государственного технического университета» Д.ДПО № 000866, регистрационный номер 2015122 от 20 ноября 2015 года. Сведения о страховом полисе: Полис обязательного страхования ответственности оценщика СОАО «ВСК» № 2000SB4001457 от 31.05.2020 г. Страховая сумма: 300000 руб. Срок действия полиса с 01.06.2020 г по 31.05.2023 г.</p>

<p>Сведения о независимости оценщика</p>	<p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №026430-1 от 28.07.2021г.</p>
<p>Наименование оценочной организации, реквизиты</p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Агентство независимой экспертизы «Авторитет» Юридический адрес: 400010, г. Волгоград, ул. Новодвинская, 56 Тел. (8442) 515-911 E-mail: avtoritet_vlg@mail.ru ИНН 3443118374 КПП 344301001 ОГРН 1123443005388 выдан 29.10.2012 г. Р/с 40702810912550052202 в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» (г. Москва) К/с 30101810445250000360 в ГУ Банка России по ЦФО БИК 044525360</p>
<p>Сведения о страховании гражданской ответственности</p>	<p>Полис обязательного страхования при осуществлении оценочной деятельности ПАО САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» №213700-035-000054, страховая сумма 5000000 руб., срок действия – до 25.10.2022 г.</p>
<p>Сведения о независимости оценочной организации</p>	<p>Оценочная организация не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p>
<p>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах</p>	<p>При проведении оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты не привлекались.</p>

1.5. Основные факты и выводы

<p>Основание для проведения оценки</p>	<p>Договор № 73 от 23 ноября 2021г.</p>
<p>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</p>	

Объект оценки:	<p>Рыночная стоимость права пользования объектами аренды в течение одного часа:</p> <ul style="list-style-type: none"> - помещение №17 общей площадью 488,9 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №13 общей площадью 110,8 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №22 общей площадью 264,2 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №13 общей площадью 155,4 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14. <p>Рыночная стоимость права пользования объектами аренды в течение одного месяца:</p> <ul style="list-style-type: none"> - часть помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1 кв.м., расположенного на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14.
Объект аренды:	<ul style="list-style-type: none"> - помещение №17 общей площадью 488,9 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №13 общей площадью 110,8 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №22 общей площадью 264,2 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №13 общей площадью 155,4 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - часть помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1 кв.м., расположенного на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14.
Местоположение объекта аренды	г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14
Дата оценки	24.11.2021 г.
Дата составления отчета	30.11.2021 г.
Ограничения и пределы применения результатов оценки	Результаты оценки и содержание отчёта об оценке достоверны только при их использовании, определённом условиями договора
Результаты оценки помещения № 17, полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб./час:	
Сравнительный подход	6415,29
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость права пользования объектом аренды в течение одного часа общей площадью 488,9 кв.м., расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Им.	

Гагарина, д. 14, без учета НДС составляет: 6415,29 (шесть тысяч четыреста пятнадцать рублей 29 копеек);	
Результаты оценки помещения № 13, полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб./час:	
Сравнительный подход	2389,15
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки Рыночная стоимость права пользования объектом аренды в течение одного часа общей площадью 110,8 кв.м., расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14, без учета НДС составляет: 2389,15 (две тысячи триста восемьдесят девять рублей 15 копеек);	
Результаты оценки помещения № 22, полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб./час:	
Сравнительный подход	6643,71
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки Рыночная стоимость права пользования объектом аренды в течение одного часа общей площадью 264,2 кв.м., расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14, без учета НДС составляет: 6643,71 (шесть тысяч шестьсот сорок три рубля 71 копейка);	
Результаты оценки помещения № 13, полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб./час:	
Сравнительный подход	6255,72
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки Рыночная стоимость права пользования объектом аренды в течение одного часа общей площадью 155,4 кв.м., расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14, без учета НДС составляет: 6255,72 (шесть тысяч двести пятьдесят пять рублей 72 копейки);	
Результаты оценки части помещения №7 (для размещения вендингового оборудования), полученные при применении различных подходов, без учета НДС, руб./мес.:	
Сравнительный подход	2593,51
Затратный подход	не применялся
Доходный подход	не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки Рыночная стоимость права пользования объектом аренды в течение одного месяца общей площадью 1,0 кв.м., расположенным по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14, без учета НДС составляет: 2593,51 (две тысячи пятьсот девяносто три рубля 51 копейка).	

1.6. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки

Объект оценки

Количественные и качественные характеристики объекта оценки приняты на основании документов, приведенных в п.1.7 «Перечень документов, используемых при составлении отчета и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки», а также

сведений, предоставленных заказчиком.

Таблица 1.1 Количественные и качественные характеристики объектов аренды – нежилых помещений

Объект оценки:	Рыночная стоимость права пользования объектами аренды в течение одного часа: - помещение №17 общей площадью 488,9 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №13 общей площадью 110,8 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №22 общей площадью 264,2 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №13 общей площадью 155,4 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14. Рыночная стоимость права пользования объектами аренды в течение одного месяца: - часть помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1 кв.м., расположенного на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14.
Объект аренды:	- помещение №17 общей площадью 488,9 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №13 общей площадью 110,8 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №22 общей площадью 264,2 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - помещение №13 общей площадью 155,4 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14; - часть помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1 кв.м., расположенного на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14.
Текущее использование:	Нежилые помещения
Оцениваемые права:	Право пользования
Собственник объекта аренды:	Российская Федерация
Информация о прошлых и ожидаемых доходах и расходах	Информацией о прошлых и ожидаемых доходах и расходах Оценщик в отношении объекта оценки не располагает
Балансовая стоимость, руб.	Информация Заказчиком не представлена
Ограничения и обременения	Приведены в Разделе 1.1 "Задание на оценку" настоящего Отчета

Местоположение объекта аренды

Таблица 1.2 Описание локального места расположения объектов

Наименование	Сведения	Источники информации
Местоположение объекта аренды	Объект аренды расположен в г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14, на красной линии	Результаты осмотра, Яндекс-карты
Непосредственное окружение объекта аренды (тип и качество окружающей застройки)	Окружающая застройка объекта аренды представлена жилыми домами с административными помещениями	Результаты осмотра, Яндекс-карты
Транспортная доступность объекта	Объект аренды расположен на расстоянии около 192 м от ближайшей остановки наземного общественного транспорта «Педагогический университет», расположенной на пр. Ленина. На этой улице доступно автобусное, троллейбусное сообщение, маршрутные такси.	Результаты осмотра, Яндекс-карты
Подъезд, наличие парковки	Подъезд к объекту аренды возможен автобусами № 2, 20,35, 95, 123, 146, 152, маршрутными такси № 3с, 4, 41а, 98, 123, 138, 160, 174, 246, 260, троллейбусом № 9, 10а, 12, 15, а дальше пройти пешком до места назначения. В районе расположения объекта оборудована парковка.	Результаты осмотра, Яндекс-карты
Экологическая обстановка в районе объекта аренды	Экологическая обстановка в районе расположения объекта аренды оценивается как посредственная.	Результаты осмотра

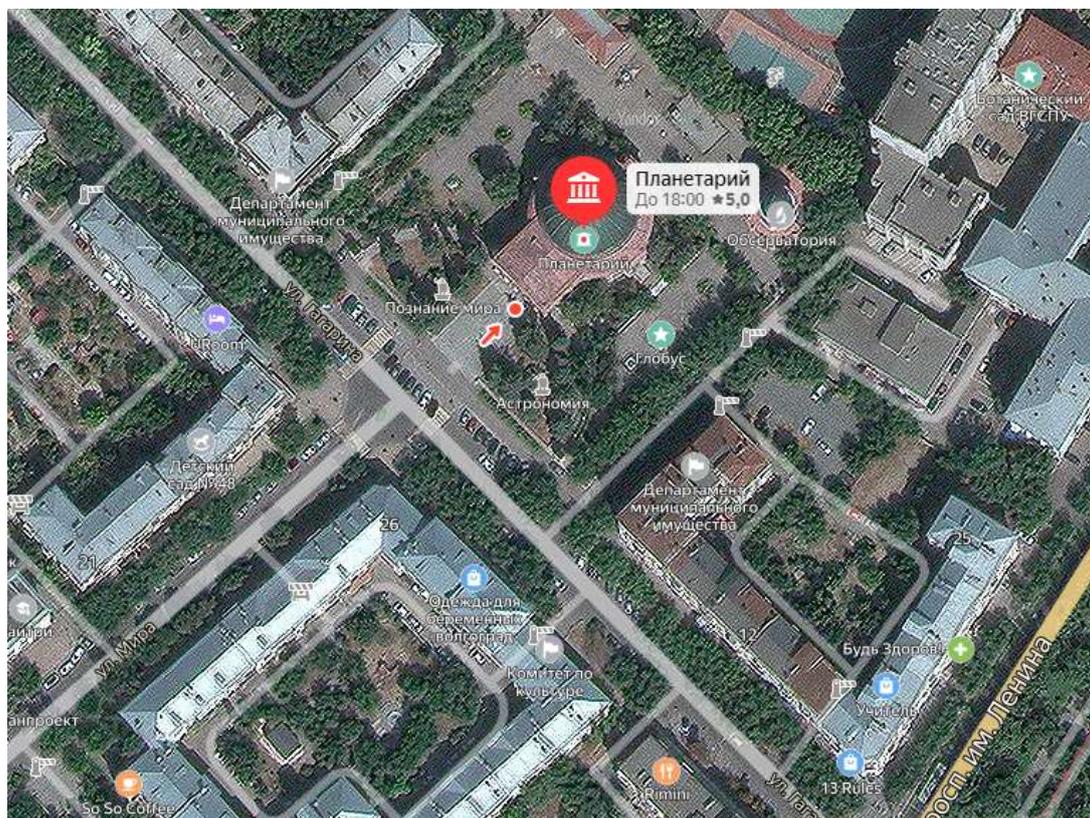


Рисунок 1. Местоположение объекта аренды

Таблица 1.3 Количественные и качественные характеристики первичного объекта недвижимости

Первичный объект недвижимости	Здание планетария
Местоположение (адрес)	г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14.
Собственник объекта аренды	Российская Федерация
Оцениваемые права на объект оценки	Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: право пользования в течение одного часа, одного месяца объектами аренды. Нежилые помещения: Собственность Российской Федерации Оперативное управление - Государственное бюджетное учреждение культуры Волгоградской области «Волгоградский планетарий».
Существующие ограничения (обременения) права	Аренда
Кадастровый номер здания	34:34:040024:29
Инвентарный номер	000092
Назначение	Нежилое
Текущее использование	Объект культурного наследия
Этажность/подземная этажность	2/1
Общая площадь, кв.м.	2449,9
Нежилое помещение №17	
Назначение объекта аренды	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь общая, м2	488,9
Этаж	Второй
Состояние отделки	В среднем состоянии
Нежилое помещение №13	
Назначение объекта аренды	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь общая, м2	110,8
Этаж	Первый
Состояние отделки	В среднем состоянии
Нежилое помещение №22	
Назначение объекта аренды	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь общая, м2	264,2
Этаж	Первый
Состояние отделки	В среднем состоянии
Нежилое помещение №13	
Назначение объекта аренды	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь общая, м2	155,4
Этаж	Второй
Состояние отделки	В среднем состоянии
Часть нежилого помещения №7 (для размещения вендингового оборудования)	

Назначение объекта аренды	Нежилое
Текущее использование	По назначению
Площадь общая, м2	1,0
Этаж	Первый
Состояние отделки	В среднем состоянии
Количественные и качественные характеристики, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Не выявлены.
Другие факторы и характеристики, существенно влияющие на стоимость объекта оценки	Существенные условия права пользования в течении одного часа, одного месяца объектом аренды: - Срок аренды: часовая, месячная оплата; Предусмотрены ограничения срока и условий продления договора; Предусмотрены условия досрочного расторжения договора. - Категория площади, передаваемая в аренду (общая, арендная, полезная): Полезная площадь

Сведения о характеристиках объекта аренды получены Оценщиком из документов, предоставленных заказчиком и в ходе осмотра и фиксации физических характеристик объекта аренды, а также по данным, содержащимся на информационных табличках и характеристиках, доступных в сети интернет.

1.7. Перечень документов, используемых при составлении отчета и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Сведения об объекте аренды приняты на основании следующих документов:

- Устав Государственного бюджетного учреждения культуры Волгоградской области «Волгоградский планетарий»
- Технический паспорт объекта по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14;
- Смета предприятия.

Копии указанных выше документов приведены в приложении к настоящему отчету.

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

Макроэкономический и отраслевой анализ:

- ☞ Министерство экономического развития и торговли РФ (Интернет-сайт: <http://www.economy.gov.ru>,
- ☞ Официальный Интернет-сайт Территориального органа федеральной службы государственной статистики Волгоградской области» (volgastat.gks.ru/)
- ☞ Официальный Интернет-сайт Волгоградской областной Думы (<http://volgoduma.ru>)
- ☞ Интернет-сайт рейтингового агентства «Эксперт» (<http://www.raexpert.ru/>)

Ставка рефинансирования - <http://www.cbr.ru/>

Информация о предложениях на продажу недвижимости получена из материалов периодической и специальной печати, а также из информационной системы «Internet»:

☰ Информационные сайты: Avito <<http://www.avito.ru>>, «Домино-недвижимость» (<http://domino-press.ru/>), «Из рук в руки» (<http://irr.ru/>), Агентство недвижимости ООО "Недвижимость Поволжья" (<http://www.volgastyle.ru/>), Электронная база недвижимости "Волго-риэлт" (<http://www.volgo-rielt.ru/>), Агентство недвижимости ADN Group (<http://www.adngroup.ru/>).

Основными источниками информации об объектах-аналогах, использованной в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и данные. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с информацией, размещенной в открытых печатных и электронных изданиях по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

1.8. Процедура оценки

Процедура определения рыночной величины стоимости объекта оценки, включала следующие этапы:

- 1) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 2) осмотр объекта оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

Более подробно основные шаги, выполненные оценщиком в рамках каждого из подходов, описаны в соответствующих разделах настоящего Отчета.

1.9. Термины и определения

Для однозначного понимания используемых в данном отчете понятий и терминов далее приводятся основные из них.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата, за который определяется в настоящем Отчете об оценке.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Поскольку вид определяемой стоимости относится к категории «рыночных», то целесообразно привести определение «рыночной стоимости» в соответствии с определением «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности» (утверждены Постановлением Правительства РФ № 519 от 06.07.2001 г.).

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

В зарубежных стандартах оценки понятие рыночной арендной платы существует, однако трактуется по-разному. МСО относит рыночную арендную плату к категории рыночной стоимости лизгольда, ЕСО связывает рыночную арендную плату с условиями, на которых заключается договор аренды, в то время как RICS вообще относят рыночную арендную плату к категории объективных свойств недвижимого имущества, выделив ее фактически в отдельный вид стоимости. При этом подразумеваются типичные условия аренды для данного типа аренды и данного класса собственности. Наиболее близок к российскому законодательству подход, предлагаемый МСО.

Выводы по анализу Российского законодательства. Для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав - пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы. Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

Таким образом, *объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.* Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Анализ общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе

Основные тенденции социально-экономического развития России в 2021 году

Таблица 2.1 Основные показатели развития экономики¹

	2020 г.	В % к 2019 г.		Справочно 2019 г. в % к 2018 г.			
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106967,5 ¹⁾	97,0		102,0			
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	20118,4 ²⁾	98,6		102,1			
1) Вторая оценка.							
2) Оперативные данные.							
	Март 2021 г.	В % к		I квартал 2021 г. в % к I кварталу 2020 г.	Справочно		
		марту 2020 г.	февралю 2021 г.		март 2020 г. в % к марту 2019 г.	февралю 2020 г.	I квартал 2020 г. в % к I кварталу 2019 г.
Индекс промышленного производства		101,1	112,2	98,7	102,2	107,4	102,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	319,2	100,1	143,6	100,4	103,0	144,3	103,0
Грузооборот транспорта, млрд т-км	479,1	103,9	110,1	100,4	93,2	105,4	96,1
в том числе железнодорожного транспорта	227,0	105,5	115,9	102,0	92,9	108,9	95,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3052,8	96,6	109,2	98,4	106,9	111,4	104,9
Объем платных услуг населению, млрд рублей	848,3	101,4	104,2	95,7	93,7	97,0	98,1
Индекс потребительских цен		105,8	100,7	105,6	102,5	100,6	102,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		116,0	103,6	111,1	96,8	98,7	98,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,1 ³⁾	116,4	95,6	121,4	99,1	101,8	95,9
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,7 ³⁾	в 2,4р.	78,8	в 3,0р.	88,8	99,6	91,8
3) Предварительные данные.							
	Февраль 2021 г.	В % к		Январь-февраль 2021 г. в % к январю-февралю 2020 г.	Справочно		
		февралю 2020 г.	январю 2021 г.		февраль 2020 г. в % к февралю 2019 г.	январю 2020 г.	январь-февраль 2020 г. в % к январю-февралю 2019 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	51229	107,8	102,5	107,1	108,1	100,8	108,8
реальная		102,0	101,7	101,6	105,7	100,5	106,3

Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик

¹ https://gks.ru/bgd/free/B21_00/Main.htm

некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений). В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году. В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

Рынок нефти

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти (включая газовый конденсат) ожидается на уровне 507,4 млн тонн в 2020 г., 517,8 млн тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн тонн в 2022 г. и 560,0 млн тонн в 2023 году. Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости). В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать нефтегазовый экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса. Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой

стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики. С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти. Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%. Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн чел. по сравнению с 71,9 млн чел. в 2019 году). В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно. В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Консервативный вариант

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте. Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта. С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%. Накопленные убытки компаний в консервативном варианте будут сдерживать восстановление прибыли и, как следствие, инвестиционной активности. В этих условиях темпы роста инвестиций в основной капитал

прогнозируются на уровне 3,7% в 2021 г. и около 4,5% в среднесрочной перспективе. С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжают расти темпом 2,0–2,3%.

Таблица 2.2. Основные показатели прогноза социально-экономического развития

	2019	2020	2021	2022	2023
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый		41,8	45,3	46,6	47,5
консервативный	63,8	41,8	43,3	44,1	45,0
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый		71,2	72,4	73,1	73,8
консервативный	64,7	71,2	73,4	73,9	74,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый		3,8	3,7	4,0	4,0
консервативный	3,0	3,8	3,5	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый		-3,9	3,3	3,4	3,0
консервативный	1,3	-3,9	2,7	2,9	2,5
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый		-6,6	3,9	5,3	5,1
консервативный	1,7	-6,6	3,7	4,6	4,3
Промышленное производство, %					
базовый		-4,1	2,6	3,6	2,3
консервативный	2,3	-4,1	2,4	3,3	2,1
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый		-3,0	3,0	2,4	2,5
консервативный	1,0	-3,0	1,9	1,6	1,9
Реальная заработная плата, %					
базовый		1,5	2,2	2,3	2,5
консервативный	4,8	1,5	1,9	1,9	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый		-4,2	5,1	2,9	2,8
консервативный	1,9	-4,2	4,5	2,3	2,2
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый		321,3	354,6	381,7	403,1
консервативный	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый		235,2	249,9	267,3	284,7
консервативный	254,6	235,2	245,9	259,3	272,8

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/956cde638e96c25da7d978fe3424ad87/Prognoz.pdf>

Исследование рынка недвижимости Волгоградской области

Волгоградская область – субъект Российской Федерации (административный центр – г. Волгоград). Входит в состав Южного Федерального Округа Российской Федерации. С севера на юг и с запада на восток область протянулась более чем на 400 км. Общая протяженность границ области – 2 221,9 км, в том числе с Саратовской областью (29,9%), Ростовской (26,8%), Астраханской (11,4%), Воронежской (11,3%) областями, Республикой Калмыкией (10,9%) и Казахстаном (9,7%).

Волгоградская область имеет выгодное географическое положение, являясь главными воротами на юг России с выходом на Иран, Ирак через Кавказ и Индию через Республику Казахстан. Занимает площадь 112,9 тыс. кв.км (78% составляют земли сельскохозяйственного назначения). Численность населения 2 491 036 чел. (городское – 76,0%, сельское – 24,0%). На

территории области 1 506 населенных пунктов, находящихся в составе 39 муниципальных образований (6 городов областного подчинения и 33 сельских района).

Через территорию области проходят важные железнодорожные, автомобильные, водные и воздушные трассы. Общая протяженность железнодорожных путей составляет 1,6 тыс.км, внутренних судоходных путей – 1,5 тыс.км, автомобильных дорог – более 14 тыс.км (83% дорог общего пользования имеют твердое покрытие). Низовья Волги и Дона, связанные Волго-Донским судоходным каналом, создают благоприятные условия для транспортировки различных грузов через область из портов государств Европы в зоны судоходства Африки, Ближнего и Среднего Востока.

Волгоградская область — один из наиболее экономически развитых регионов России со сбалансированной структурой хозяйства. Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка (выпуск тракторов, судов, башенных кранов, подшипников, оборудования для нефтяной промышленности, электротехнической и пищевой промышленности, производство бурового, транспортно-складского, медицинского, торгового оборудования), топливная (добыча нефти, газа), нефтеперерабатывающая, химическая, нефтехимическая (в том числе производство каустической соды, химического волокна), черная и цветная металлургия. В Волгоградской области хорошо развито производство стройматериалов, а также текстильная, деревообрабатывающая, пищевая промышленность. Волгоградская область является монополистом в России по производству 11 видов промышленной продукции, в том числе некоторых видов подшипников, сернистого ангидрида, полиуретановых нитей, газопроводных труб, горчичного порошка и т. п. На территории области расположена Волжская ГЭС. В последние годы получил развитие туристско-рекреационный комплекс в Волго-Ахтубинской пойме, на Дону, Хопре, Медведице и других реках. Расширяется санаторно-курортное обслуживание на озере Эльтон, создана сеть природных парков.

Наиболее значимые предприятия региона: ОАО «Волжский трубный завод», ЗАО «Волгоградский металлургический завод «Красный Октябрь», ОАО «Волгоградский сталепроволочно-канатный завод Концерн «Промметиз», ОАО «Волгограднефтемаш», ОАО «Каустик», ВОАО «Химпром», ОАО «Волжский оргсинтез», ООО «ЛУКойл-Нижневожскнефть», автобусный завод «Волжанин», ООО «ЛУКойл-Волгограднефтепереработка», ОАО «Себряковцемент», Волжская гидроэлектростанция, ОАО «Царь-продукт», ЗАО «Народное предприятие «Конфил», ОАО "Волгоградский керамический завод", ОАО "Волжский абразивный завод".

На рынке коммерческой недвижимости Волжского представлен широкий спектр предложений: в первую очередь это здания и участки производственного и сельскохозяйственного назначения, помещения для торговли, офисы предприятий сферы услуг и малого бизнеса в жилых районах.

2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки относится к сегменту рынка коммерческой недвижимости.

Политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе в последние полгода некоторым образом отразилась на рынке коммерческой недвижимости, хотя и незначительно. С одной стороны, падение курса рубля подстегнуло активность среднего и малого спроса на коммерческую недвижимость, как объект инвестиций. Инвесторы среднего и крупного масштаба активизировали многие из своих сдерживаемых ранее планов. В то же время, международные события, санкции и высокая инфляция сделали спрос более настроженным. По крайней мере, текущий баланс влияний на рынке сдерживает вполне вероятный ранее рост цен и ставок.

Исходя из анализа литературных источников, требований российских и международных стандартов оценки, а также из практики оценки объектов недвижимости, последние могут классифицироваться по ряду признаков.

По функциональному назначению объекты оценки можно разделить на две большие группы (не учитывая суда и космические объекты): с жилой застройкой, с нежилой застройкой.

Рассмотрим класс нежилой застройки, как наиболее актуальный для целей настоящего отчета.

К нежилым объектам недвижимости относятся земельные участки под строениями, внешние коммуникации и:

- промышленные здания и сооружения;
- специализированные здания и сооружения для научно-исследовательских, проектных организаций и органов власти;
- складские объекты;
- офисные строения и помещения;
- торговые объекты;
- сервисные объекты;
- спортивно-зрелищные объекты;
- медицинские и оздоровительные объекты;
- мемориальные и культовые объекты;
- объекты учебно-просветительского и творческого назначения.

По специализации все объекты недвижимости можно разделить на две большие основные группы: неспециализированные и специализированные.

Неспециализированные объекты недвижимости – это такие объекты, которые не ограничиваются конкретным видом использования и продаются на открытом, конкурентном, активном, симметричном рынке. В оценке таких объектов могут быть применены все имеющиеся подходы и техники оценки. Как правило, неспециализированные объекты недвижимости на соответствующих рынках являются более ликвидными, чем специализированные.

Специализированные объекты недвижимости – это такие объекты, которые ограничены конкретным видом функционального использования и имеют закрытый, неконкурентный, пассивный или асимметричный рынок, либо вообще такового не имеющие. При оценке подобных объектов может быть применен ограниченный набор подходов, методов и техник оценки, причем зачастую требуется их модификация или доработка.

Вендинговый аппарат - это автоматическое устройство, осуществляющее торговлю товарами и услугами без участия продавца. На сегодня отечественный вендинг-рынок представлен, прежде всего, кофейными автоматами, снековыми автоматами, автоматами по продаже еды, механическими и автоматами по оказанию услуг. В России работает более чем 20 тыс. торговых автоматов — потенциал роста рынка в России составляет 1000%. Ежегодно вендинговый бизнес демонстрирует рост на уровне 20-30% в плане прихода новых игроков и увеличения количества торговых автоматов. Развитие рынка происходит в основном за счет экспансии вендинговых компаний производителей из Европы, Кореи, США и Канады. А значит и выросла потребность в аренде площадей для вендинговых аппаратов. На стоимость аренды места под вендинговое оборудование наибольшее влияние оказывает местоположение помещения под оборудование.

Удачные места для размещения автомата: Вокзалы. Аэропорты. Автостанции и автовокзалы. Поликлиники. Государственные учреждения, где людям приходится проводить время в ожидании: налоговая инспекция, социальные службы, подразделения городской администрации. Вузы, колледжи, школы и другие образовательные учреждения. Банки. Торговые центры. Рынки. Магазины. Офисные и деловые центры. Кинотеатры и другие места развлечений.

Нужно отметить, что стоимость аренды площади в разных местах может существенно отличаться. Самые дорогие места размещения – это аэропорты, крупные торговые центры, банки, вокзалы. Более дешевой может быть аренда в образовательных учреждениях, на рынках, в магазинах или поликлиниках.

В соответствии со «Справочником оценщика недвижимости - 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»./под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2020 г., существует связь между

площадями под офисно-торговые объекты и площадями под терминалы, банкоматы и вендинговое оборудование.

Таким образом, в дальнейшем следует рассматривать рынок офисной коммерческой недвижимости

2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Одной из основных характеристик коммерческой недвижимости является ее функциональное назначение. По данным агентств недвижимости наибольшее количество предложений аренды коммерческой недвижимости приходится на офисную и торговую недвижимость – порядка по 29% на сегмент. Меньшее количество предложений аренды коммерческой недвижимости приходится на торгово-офисную недвижимость и недвижимость свободного назначения – по 19% и 18% соответственно на сегмент. Предложения аренды в сегментах складской и производственной недвижимости на рынке коммерческой недвижимости составляет 3% и 2% соответственно.

В целом рынок аренды коммерческой недвижимости описать как формирующийся. Значительная доля помещений, предлагаемых в аренду, расположена в существующих, реконструируемых и перепрофилируемых помещениях.

В целом ставки аренды мало зависят от времени постройки здания, поэтому более уместным при определении ценовых интервалов будет рассматривать качественные характеристики помещений и их местоположение.

В таблице 2.3 приведены характеристики значений ценообразующих параметров, при которых стоимость единицы сравнения достигает максимальных и минимальных значений на рынке коммерческой недвижимости Волгоградской области.

Таблица 2.3. Характеристики ценообразующих параметров

Ценообразующие параметры	Совокупность значений ценообразующих параметров, при которых стоимость 1м² / арендная ставка достигает максимальных значений.	Совокупность значений ценообразующих параметров, при которых стоимость 1м² / арендная ставка достигает минимальных значений.
<i>Расположение относительно красной линии (положение в коридорах в рамках одного района города)</i>	Расположение вблизи главных автодорог (дорог районного, областного, федерального значения).	Расположение в удалении от главных автодорог (дорог районного, областного, федерального значения).
<i>Общая площадь</i>	Наиболее востребованная площадь для производственных помещений - 20м ² -100м ² .	Значительно отличающаяся от оптимальной.
<i>Наличие и состав коммуникаций</i>	Наличие основных инженерно-технических систем и коммуникаций: отопления, водоснабжения, канализации, электроснабжения и дополнительных: систем кондиционирования.	Отсутствие водоснабжения и канализации.
<i>Конструктивное исполнение</i>	Офисное отдельно стоящее здание - полностью после реконструкции или новое строительство по международным стандартам качества. I группа капитальности - кирпичные или панельные стены, железобетонные	Встроенные помещения и здания свободного назначения 1960-1970-х годов постройки, III-IV групп капитальности - деревянное перекрытие

	перекрытия	
Состояние помещений, потребность в ремонте	Здание или помещение - полностью после реконструкции или новое строительство по международным стандартам качества	Здания, требующие капремонта или реконструкции

Анализ рынка аренды коммерческих помещений показал, что наиболее ликвидны помещения на первых этажах жилых зданий, расположенные либо в центральной части города, либо в оживленных местах вдоль основных общегородских магистралей, в связи с чем, они обладают достаточно высокой арендной ставкой.

Основными факторами, влияющими на цену арендной ставки, являются местоположение, площадь объекта аренды, физическое состояние.

2.4. Анализ основных фактов, влияющих на спрос и предложение

Сейчас на рынке коммерческой недвижимости Волгоградской области фактически представлены помещения площадью 10-500 кв.м, подходящие под коммерцию. Объем предложения является относительно невысоким, основу рынка составляют помещения, расположенные на первом этаже жилых домов и в административных зданиях, построенных в советский период.

При этом имеющиеся объекты заполнены на 60-70 %.

Спрос в текущей ситуации оценивается как средний, что подтверждается частичной заполняемостью существующих объектов. В перспективе не ожидается существенного изменения спроса в данном сегменте недвижимости.

Объем предложения достаточно низкий.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, проведен на основании рекомендаций справочника оценщика², а также на основании статистической обработки предложений на рынке аренды помещений в сегменте рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Из теории оценки известно, что наиболее значимое влияние на стоимость аренды коммерческих помещений оказывают:

- Местоположение;
- Общая площадь;
- Состояние отделки;
- Тип площади.

Остальные факторы являются второстепенными и не имеют статистически достоверного влияния на ставки аренды коммерческих помещений.

Объем проведенного исследования рынка достаточен для выполнения оценки рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на фактор масштаба³:

		усредненные данные по России (арендные ставки)					
Площадь, кв.м		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

² Справочник оценщика недвижимости. Офисно - торговая недвижимость. Сравнительный подход./под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2020 г.

³ Справочник оценщика недвижимости. Офисно - торговая недвижимость. Сравнительный подход./под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2020 г.

Скидки на арендные ставки на торг⁴:

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7,0%	4,0%	10,1%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,0%	5,3%	12,8%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7,0%	4,1%	9,8%
4. Стрит-ритейл	7,7%	4,5%	10,9%
5. Объекты свободного назначения	8,0%	4,8%	11,3%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,3%	6,9%	13,6%

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на положение по районам города⁵:

Таблица 57

Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,74	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,63	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города	0,88	0,87	0,89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0,81	0,80	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,75	0,73	0,76
Районы вокруг крупных промпредприятий	0,64	0,62	0,66
Районы крупных автомагистралей города	0,73	0,72	0,75

⁴ Справочник оценщика недвижимости. Офисно - торговая недвижимость. Сравнительный подход./под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2020 г.

⁵ Справочник оценщика недвижимости. Офисно - торговая недвижимость. Сравнительный подход./под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2020 г.

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на расположение относительно красной линии⁶:

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки торгового объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же торгового объекта, расположенного на красной линии	0,83	0,82	0,84
Отношение удельной арендной ставки офисного объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же офисного объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта свободного назначения, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на расположение относительно остановок общественного транспорта⁷:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,16	1,15	1,17

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на состояние отделки⁸:

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требуется капитальный ремонт	требуется косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требуется капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требуется косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,74
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на наличие отдельного входа:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

⁶ Справочник оценщика недвижимости. Офисно - торговая недвижимость. Сравнительный подход./под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2020 г.

⁷ Справочник оценщика недвижимости. Офисно - торговая недвижимость. Сравнительный подход./под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2020 г.

⁸ Справочник оценщика недвижимости. Офисно - торговая недвижимость. Сравнительный подход./под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2020 г.

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на тип площади:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на тип объекта:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на этаж расположения:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,77	0,79
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,68	0,70

Корректирующие коэффициенты по арендной ставке на физическое состояние здания:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,24
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,71	0,74
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21	1,20	1,22
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,72	0,74

2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости

Ключевыми факторами, наиболее сильно влияющими на стоимость аренды коммерческой недвижимости, являются – местоположение, качество отделки помещения, площадь, транспортная доступность. Второстепенные факторы, влияющие на стоимость коммерческой недвижимости: наличие отопления, вспомогательных помещений, наличие инженерных сетей. Все остальные факторы, оказывают менее существенное влияние в ценообразовании на данном сегменте рынка.

Коммерческая недвижимость является наиболее привлекательной для инвесторов. Наибольшим спросом пользуются помещения площадью от 10 до 150 м², арендные ставки на которые колеблются от 300 до 4500 руб./час.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. В настоящем отчете наиболее эффективное использование рассматривалось только для улучшений, т.к. оценке подлежит право пользования помещением в течение одного года, а предполагаемым использованием результатов оценки является заключение договора аренды.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка и технического состояния объекта. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость оцениваемого объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательно разрешенное использование

Рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством. В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект.

В настоящее время, текущее использование объекта аренды, подлежащего оценке, никак не нарушает имеющиеся законодательные ограничения.

Физически возможные варианты использования

Рассматриваются физически реальные на данной площади способы использования. Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Из возможных вариантов использования, согласно строительным характеристикам и функциональному назначению, объект аренды без реконструкции может быть использован как торговое помещение. Другие возможные варианты использования потребуют значительных затрат на реконструкцию объекта, а также согласование на их размещение в комитете по архитектуре и градостроительству.

Варианты использования, приносящие доход

Рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу.

Из физически возможных и законодательно разрешенных использований объекта аренды, согласно анализу использования в качестве коммерческого помещения будет приносить прибыль владельцу, т.к. на момент оценки существует спрос на подобную недвижимость.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность

Рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно проведенному анализу коммерческой недвижимости, недвижимость для коммерческого использования является востребованным сегментом рынка недвижимости.

Таким образом, использование объекта аренды в качестве коммерческого будет приносить наибольшую прибыль владельцу.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Выбор и обоснование применяемых подходов

Теория оценки недвижимости рассматривает возможность применения трех подходов при определении рыночной стоимости: с точки зрения затрат, сравнения аналогов продаж и с точки зрения приносимого объектом дохода. Возможность и целесообразность применения каждого из подходов, а также выбор методики расчетов в рамках каждого подхода определяются в каждом случае отдельно, исходя из многих факторов, в том числе специфики объекта оценки и вида определяемой стоимости, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действия потенциальных покупателей, доступность и качество необходимой исходной информации.

Таким образом, та или иная собственность, обращающаяся на открытом рынке, служит индикатором применимости различных подходов и методов к оценке рыночной стоимости. Для каждой проблемы оценки найдутся, как минимум один - два подхода, как правило, лучше других отражающих ситуацию на открытом рынке. Для каждого оцениваемого объекта при определении рыночной стоимости необходимо рассмотреть все имеющиеся подходы и выбрать наиболее подходящие.

Целью оценки является определение рыночной ставки арендной платы за пользование нежилыми помещениями. Для оценки рыночной стоимости ставки арендной платы применяются классические подходы: доходный, сравнительный, затратный

Возможность использования всех подходов определяется целью оценки, предполагаемым использованием результатов оценки, а также собранными в процессе оценки исходными данными и конкретными условиями и ограничениями, накладываемыми рынком, на котором находятся объекты оценки. Окончательная величина стоимости обусловлена степенью доверия Оценщика к использованным подходам, надежностью исходных данных и возможностью их применения.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Главным условием применения этого подхода является способность оцениваемого объекта приносить доход. Оценка недвижимости по доходу основана на предположении, что стоимость недвижимости равна текущей (сегодняшней, нынешней) стоимости прав на будущий доход.

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов. Алгоритм расчета базируется на распределении дохода от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычлняя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в

отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость или ставку арендной платы. При этом исходят из правила замещения, согласно которому потенциальный арендатор не заплатит за пользование данным объектом больше, чем стоимость аренды аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Стоимость аренды аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости арендной ставки за пользование объектом аренды.

Данный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках сдачи в аренду. Если такие сделки на рынке аренды недвижимости отсутствуют, сравнительный подход неприменим. Любое отличие условий аренды сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Т.е. покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

При расчете рыночной стоимости права пользования объектом аренды (нежилыми помещениями) в течение одного часа, одного месяца реализован сравнительный подход.

5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается, будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов. Алгоритм расчета базируется на распределении дохода от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычлняя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Основным условием применения того или иного подхода к оценке является гарантированное качество и достоверность полученных результатов расчетов. В связи со значительной погрешностью результатов расчета доходным подходом, основываясь на ст. 12 «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик в данном отчете от использования доходного подхода отказался.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Определение рыночной стоимости права пользования оборудованием в течение одного часа

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило бы приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом случае, требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норм доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Основным условием применения того или иного подхода к оценке является гарантированное качество и достоверность полученных результатов расчетов. Учитывая несоответствие методологии затратного подхода указанным выше условиям, Оценщик, основываясь на ст. «Достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения» Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в данном отчете от использования затратного подхода отказался.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Определение рыночной стоимости права пользования нежилым помещением в течение одного часа

Теория оценки рыночной ставки аренды по сравнительному подходу

Подход к оценке с рыночной точки зрения, по методу сравнительного анализа предложений к аренде (договоров аренды) на прямом сравнении оцениваемого имущества с другими объектами, по которым были совершены сделки аренды или включены в реестр предложений на сдачу в аренду. Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно сданы в аренду (или предлагаются к сдаче в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках (или предложениях) с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнительного анализа предложений к аренде (договоров аренды) заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

При корректировке стоимостных показателей объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике для арендных договоров принято выделять девять основных факторов (элементов сравнения), которые должны анализироваться в обязательном порядке, они приводятся далее.

Таблица 7.1. Факторы сравнения для арендных договоров⁹

Группа факторов	Элементы группы для арендных договоров
1. Качество прав	1.1. Наличие обременений прав пользования 1.2. Ограничения срока и условий продления договора 1.3. Отсутствие регистрации договора
2. Условия финансирования	2.1. Условия назначения ставок арендной платы 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия сделки	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь арендной ставки с ценой продажи 3.5. Специальные условия стимулирования арендаторов
4. Условия рынка	4.2. Изменение цен во времени

⁹ Озеров Е,С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб.: Издательство «МКС», 2003, с.227

Группа факторов	Элементы группы для арендных договоров
	4.1. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения 5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество среды (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Архитектурно-планировочные решения 6.2. Размеры и форма помещений 6.3. Потребность в ремонте помещений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Эффективность управления расходами 7.2. Соответствие объекта принципу ННЭИ
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью 8.2. Обеспеченность коммунальными услугами 8.3. Наличие вспомогательных помещений 8.4. Наличие парковки 8.5. Состояние системы управления и безопасности 8.6. Наличие оборудования для бизнеса
9. Компоненты, не связанные с недвижимостью	9.1. Разное

Первые четыре корректировки определяют базовую рыночную ставку аренды по объекту сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базой для остальных корректировок.

Метод сравнения продаж наиболее действителен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такое имущество на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж неприменим. Любое отличие условий предоставления в аренду объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Выбор единицы сравнения

В соответствии с назначением оценки, а также исходя из задания на оценку, в качестве удельной единицы сравнения принята величина равная $(\frac{руб.}{м^2 \times час})$, $(\frac{руб.}{м^2 \times мес.})$.

Применение данной единицы сравнения при расчёте ставки арендной платы позволяет существенно расширить количество объектов-аналогов и, соответственно, повысить точность расчетов. Стоимость аренды за единицу общей площади в час, месяц отражает текущую ситуацию на рынке коммерческой недвижимости и позволяет отразить специфику объекта.

Выбор объектов-аналогов

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были проанализированы объекты-аналоги, предлагаемые к аренде или уже сданные в аренду на рынке коммерческой недвижимости за октябрь-ноябрь 2021 г. в г. Волгоград. Анализ рынка коммерческой недвижимости производился с использованием данных информационно-аналитических интернет-сайтов (www.vdv-s.ru, www.domino-press.ru, www.avito.ru, www.divolga.ru, www.metrd.ru, <http://partner-vol.ru>, www.rd-delta.ru, www.mega-nedvigimost.ru, www.nedvizhka.ru) печатных изданий («Домино недвижимость», «Из рук в руки», «Все для

вас»), а также по данным риэлтерских агентств и собственников помещений, предлагаемых в аренду.

Ввиду того, что сведения об условиях реально совершенных сделках купли-продажи (аренды) на рынке недвижимости носят скрытый (конфиденциальный) характер, Оценщик вынужден опираться на цены предложения (публичных оферт) с дальнейшим применением к этим ценам предложения вносимых корректировок. Такой подход основывается на выводах о том, что покупатель, прежде чем принять решение о съеме объекта в аренду проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной ставке арендной платы за пользование объектом, с учетом всех его достоинств и недостатков по отношению к другим аналогичным объектам.

На основании предварительного анализа была произведена выборка наиболее близких объектов сравнения, сопоставимых с оцениваемыми объектами по характеру наиболее эффективного использования, Оценщик выбрал объекты-аналоги, предлагаемые для сдачи в аренду. Данные об аналогах, полученные в результате интервьюирования, проанализированы Оценщиком и сведены в таблицы 7.2-7.6.

Таблица 7.2 Объекты-аналоги для помещения №17 общей площадью 488,9 кв.м.

Адрес	Местоположение	Дата публикации	Состояние отделки	Арендная ставка руб./кв.м./час	Площадь помещений, кв.м.
Волгоград, ул. Грамши, 4	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	5,31	160,00
Волгоград, ул. Калинина, 13, оф. 312	центры административных районов города, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	9,28	97,00
Волгоград, ул. Иртышская, 2	центры административных районов города, на красной линии, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	13,33	60,00
Волгоград, ул. Баррикадная, 1г	центры административных районов города, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	14,29	35,00

Таблица 7.3 Объекты-аналоги для помещения №13 общей площадью 110,8 кв.м.

Адрес	Местоположение	Дата публикации	Состояние отделки	Арендная ставка руб./кв.м./час	Площадь помещений, кв.м.
Волгоград, ул. Грамши, 4	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	5,31	160,00
Волгоград, ул. Калинина, 13, оф. 312	центры административных районов города, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	9,28	97,00
Волгоград, ул. Иртышская, 2	центры административных районов города, на красной линии, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	13,33	60,00

Волгоград, ул. Электроресовская, 74	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	7,69	65,00
-------------------------------------	--	--------------------------	---------------------	------	-------

Таблица 7.4 Объекты-аналоги для помещения №22 общей площадью 264,2 кв.м.

Адрес	Местоположение	Дата публикации	Состояние отделки	Арендная ставка руб./кв.м./час	Площадь помещений, кв.м.
Волгоград, ул. Циолковского, 3а, оф. 5	центры административных районов города, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	20,00	25,00
Волгоград, ул. Чистоозёрная, 2	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки, на красной линии, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	18,75	160,00
Волгоград, ул. Калинина, 13, оф. 312	центры административных районов города, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	9,28	97,00
Волгоград, ул. Рокоссовского, 62	центры административных районов города, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	20,78	154,00

Таблица 7.5 Объекты-аналоги для помещения №13 общей площадью 155,4 кв.м.

Адрес	Местоположение	Дата публикации	Состояние отделки	Арендная ставка руб./кв.м./час	Площадь помещений, кв.м.
Волгоград, ул. Циолковского, 3а, оф. 5	центры административных районов города, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	20,00	25,00
Волгоград, ул. Мира, 12	культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах), внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	26,32	38,00
Волгоград, ул. Мира, 12	культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах), внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	33,33	45,00
Волгоград, ул. Рокоссовского, 62	центры административных районов города, внутри квартала, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	53,23	62,00

Таблица 7.6 Объекты-аналоги для помещения №7 общей площадью 1,0 кв.м.

Адрес	Местоположение	Дата публикации	Состояние отделки	Арендная ставка руб./кв.м./мес.	Площадь помещений, кв.м.
Волгоград, Комсомольская ул., 6	областной центр, на красной линии, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	1052,63	380,00
Волгоград, ул. Аллея Героев, 4	областной центр, на красной линии, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	1225,00	269,20
Волгоград, ул. Мира, 11	областной центр, на красной линии, вблизи остановок общественного транспорта	Актуально на дату оценки	в среднем состоянии	1000,00	172,00

Расчет рыночно обоснованной ставки аренды помещения.

Математическая модель оценки рыночной ставки арендной платы за 1 м² в общем случае может быть представлена в следующем виде:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}, \quad (8)$$

где: k – количество объектов сравнения;

C_{oi} – оценка рыночной стоимости ставки арендной платы, полученная с использованием информации по i -му аналогу;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость объекта оценки, при этом:

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1.$$

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации об i -м аналоге может быть представлена в виде:

$$C_{oi} = U_i + \sum_{j=1}^n \Delta u_{ij}, \quad (9)$$

где: U_i – стоимость арендной ставки i -го аналога;

n – количество ценообразующих факторов;

Δu_{ij} – корректировка стоимость арендной ставки i -го аналога по j -му ценообразующему фактору.

Из приведенной выше формулы следует, что при оценке стоимости арендной ставки объекта аренды корректируется стоимость арендной ставки аналогов, т.е. каждый раз ставится вопрос, сколько бы стоила арендная ставка аналога, если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый объект. Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость, т.е. такая оценка основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

На первом этапе был проведен предварительный анализ, в ходе которого были устранены различия между объектами сравнения и объектом оценки в следующих ценообразующих характеристиках:

- условия сделки - корректировка на условия сделки определялась на основе информации о средних различиях в величинах цен предложения и цен сделок: при использовании цен предложения цены корректировались в сторону уменьшения;

Размер скидки на торг была принята Оценщиком в размере 4,8 % и 9,5 % от цены предложения¹⁰.

▪ качество переданных прав - корректировка на права собственности определялась исходя из анализа состава имущественных прав, а также их обременений, как у объекта оценки, так и объектов сравнения; так как переданные права объекта оценки и аналогов аналогичны, то данная корректировка не применялась;

▪ условия финансового расчета - при анализе учитывались типичные условия финансирования, отсутствие (наличие) каких-либо скидок и льгот. Так как у объекта оценки и аналогов отсутствуют какие-либо основания для предоставления скидок и льгот, то данная корректировка не применялась;

▪ изменение цен во времени (дата продажи, динамика сделок) - данная корректировка определялась на основе данных о динамике цен на рынке недвижимости г. Волгоград. Все аналоги представлены к аренде в октябре-ноябре 2021 года, корректировка не применялась;

▪ соответствие объекта принципу ННЭИ (экономические характеристики) - данная корректировка определялась на основе данных о конъюнктуре рынка недвижимости Волгоградской области, тенденциях динамики цен, а также, что немаловажно, насколько объект сравнения (и объект аренды) в своем позиционировании отвечают складывающейся градостроительной линии для данного места.

Согласно рекомендациям Справочника оценщика в рамках настоящей оценки помимо указанных выше различий учтены следующие ценообразующие факторы:

- Местоположение;
- Общая площадь (фактор масштаба);
- Состояние отделки;
- Тип площади.

Обоснование корректировок для помещения № 17 общей площадью 488,9 кв. м.

Местоположение

Местоположение имеет решающее значение в определении ставки арендной платы, особенно для коммерческой недвижимости. К факторам местоположения относятся:

1. Престижность района расположения объекта.
2. Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами и объектов-конкурентов.
3. Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
4. Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Также к фактору местоположения относится расположение по районам города. Объект оценки расположен в «культурном и историческом центре (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)», аналог №1 расположен в «спальном микрорайоне среднеэтажной застройки», требуется повышающая корректировка в размере $1/0,75=1,33$. Аналоги №2, 3 и 4 расположены в «центрах административных районов города», требуется повышающая корректировка в размере $1/0,88=1,14$.

Также к фактору местоположения относится расположение относительно красной линии и остановок общественного транспорта. Объект оценки и аналог №3 расположены на красной линии, корректировка не требуется. Аналоги №1, 2 и 4 расположены внутри квартала,

¹⁰ Справочник оценщика недвижимости. Офисно - торговая недвижимость. Сравнительный подход./под ред. Л.А. Лейфера, Н.Новгород, 2020 г.

требуется повышающая корректировка в размере $1/0,84=1,19$. Объект оценки и все аналоги находятся вблизи остановок общественного транспорта, корректировка не требуется.

Общая площадь (фактор масштаба)

Объект аренды входит в диапазон площадей (300-750 кв.м.), аналог № 1 входит в диапазон площадей (125-300 кв.м.), требуется понижающая корректировка в размере 0,93. Аналоги № 2 и 3 входят в диапазон площадей (50-125 кв. м.), требуется понижающая корректировка в размере 0,84. Аналог № 4 входит в диапазон площадей (<50 кв.м.), требуется понижающая корректировка в размере 0,76.

Состояние отделки

Состояние отделки объекта аренды и всех аналогов среднее, корректировка не требуется.

Тип площади

К аренде представлены помещения свободного назначения, корректировка не требуется.

Полный расчет рыночной стоимости арендной ставки за пользование нежилым помещением представлен в таблице 7.7.

Таблица 7.7 Определение арендной платы помещения № 17 общей площадью 488,9 кв. м. (стоимости права пользования в течение одного часа)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект аренды	Объекты сравнения			
			ОС1	ОС2	ОС3	ОС4
Корректировка		г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	Волгоград, ул. Грамши, 4	Волгоград, Калининина, 13, оф. 312	Волгоград, ул. Иртышская, 2	Волгоград, ул. Баррикадная, 1г
Источник информации		Информация заказчика	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd?page=1&extended=0	https://samopoznanie.ru/vlg/halls/9082/#object_contact_info	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd
Назначение помещения		Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Общая площадь	кв.м.	488,90	160,00	97,00	60,00	35,00
Арендная ставка (за кв.м. в час)	руб.	-	5,31	9,28	13,33	14,29
Тип предложения			предложение	предложение	предложение	предложение
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скидка на торг	%		4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Скорректированная ставка аренды 1 м2	руб.		5,06	8,83	12,69	13,60
Состав переданных прав		право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Корректировка на права			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды 1 м2			5,06	8,83	12,69	13,60
Условия финансового расчета		типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00

на условия расчета						
Скорректированная ставка аренды 1 м2			5,06	8,83	12,69	13,60
Изменение цен во времени		24.11.2021г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
Корректировка на дату предложения			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды 1 м2			5,06	8,83	12,69	13,60
Соответствие принципу НЭИ		соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
Корректировка на соответствие НЭИ			1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды 1 м2			5,06	8,83	12,69	13,60
Условия аренды		коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно
Корректировка			1,00	1,00	1,00	1,00
Величина корректировки			0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная ставка аренды 1 м2	руб.		5,06	8,83	12,69	13,60
Местоположение по районам города		культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	центры административных районов города	центры административных районов города	центры административных районов города
Корректировка			1,33	1,14	1,14	1,14
Величина корректировки			1,69	1,20	1,73	1,85
Скорректированная ставка аренды 1 м2	руб.		6,74	10,04	14,42	15,45
Местоположение		г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	Волгоград, ул. Грамши, 4	Волгоград, Каленина, 13, оф. 312	Волгоград, ул. Иртышская, 2	Волгоград, ул. Баррикадная, 1г
Расположение относительно красной линии		на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала
Корректировка			1,19	1,19	1,00	1,19
Величина корректировки			1,29	1,91	0,00	2,95
Скорректированная ставка аренды 1 м2	руб.		8,03	11,95	14,42	18,40

Расположение относительно остановок общественного транспорта		вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		8,03	11,95	14,42	18,40
Общая площадь		488,90	160,00	97,00	60,00	35,00
<i>Корректировка</i>			0,93	0,84	0,84	0,76
<i>Величина корректировки</i>			-0,56	-1,91	-2,31	-4,42
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		7,47	10,04	12,11	13,98
Состояние отделки		в среднем состоянии				
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		7,47	10,04	12,11	13,98
Тип площади		свободного назначения				
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		7,47	10,04	12,11	13,98
Число корректировок каждого аналога			4	4	3	4
<i>Общая сумма корректировок</i>		15				
<i>Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога</i>			3,75	3,75	5,00	3,75
<i>Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога</i>		16				
<i>Вес каждого аналога</i>		1,0	0,23	0,23	0,31	0,23
			1,73	2,32	3,73	3,23
Рыночная стоимость аренды помещения, руб./час	руб.	5 377,90				

Обоснование корректировок для помещения № 13 общей площадью 110,8 кв. м.

Местоположение

Объект оценки расположен в «культурном и историческом центре (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)», аналоги №1 и 4 расположены в «спальном микрорайоне среднеэтажной застройки», требуется повышающая корректировка в размере $1/0,75=1,33$. Аналоги №2 и 3 расположены в «центрах административных районов города», требуется повышающая корректировка в размере $1/0,88=1,14$.

Также к фактору местоположения относится расположение относительно красной линии и остановок общественного транспорта. Объект оценки и аналог №3 расположены на красной линии, корректировка не требуется. Аналоги №1, 2 и 4 расположены внутри квартала, требуется повышающая корректировка в размере $1/0,84=1,19$. Объект оценки и все аналоги находятся вблизи остановок общественного транспорта, корректировка не требуется.

Общая площадь (фактор масштаба)

Объект аренды и аналоги №2, 3 и 4 входят в диапазон площадей (50-125 кв.м.), корректировка не требуется. Аналог № 1 входит в диапазон площадей (125-300 кв.м.), требуется повышающая корректировка в размере 1,11.

Состояние отделки

Состояние отделки объекта аренды и всех аналогов среднее, корректировка не требуется.

Тип площади

К аренде представлены помещения свободного назначения, корректировка не требуется.

Полный расчет рыночной стоимости арендной ставки за пользование нежилым помещением представлен в таблице 7.8.

Таблица 7.8 Определение арендной платы помещения № 13 общей площадью 110,8 кв. м. (стоимости права пользования в течение одного часа)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект аренды	Объекты сравнения			
			ОС1	ОС2	ОС3	ОС4
Корректировка	.	г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	Волгоград, ул. Грамши, 4	Волгоград, ул. Калинина, 13, оф. 312	Волгоград, ул. Иртышская, 2	Волгоград, ул. Электроресовская, 74
Источник информации	.	Информация заказчика	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd?page=1&extended=0	https://samopoznanie.ru/vlg/halls/9082/#object_contact_info	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd
Назначение помещения	.	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Общая площадь	кв. м.	110,80	160,00	97,00	60,00	65,00
Арендная ставка (за кв.м. в час)	руб.	-	5,31	9,28	13,33	7,69
Тип предложения	.		предложение	предложение	предложение	предложение
Условия сделки	.	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скидка на торг	%		4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
Скорректированная ставка аренды 1 м2	руб.		5,06	8,83	12,69	7,32
Состав переданных прав	.	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования

<i>Корректировка на права</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			5,06	8,83	12,69	7,32
Условия финансового расчета		типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
<i>Корректировка на условия расчета</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			5,06	8,83	12,69	7,32
Изменение цен во времени		24.11.2021г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату предложения</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			5,06	8,83	12,69	7,32
Соответствие принципу НЭИ		соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
<i>Корректировка на соответствие НЭИ</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			5,06	8,83	12,69	7,32
Условия аренды		коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб		5,06	8,83	12,69	7,32
Местоположение по районам города		культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	центры административных районов города	центры административных районов города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки
<i>Корректировка</i>			1,33	1,14	1,14	1,33
<i>Величина корректировки</i>			1,69	1,20	1,73	2,44
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб		6,74	10,04	14,42	9,76
Местоположение		г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	Волгоград, ул. Грамши, 4	Волгоград, ул. Калинина, 13, оф. 312	Волгоград, ул. Иртышская, 2	Волгоград, ул. Электроросовская, 74

Расположение относительно красной линии		на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала
<i>Корректировка</i>			1,19	1,19	1,00	1,19
<i>Величина корректировки</i>			1,29	1,91	0,00	1,86
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб		8,03	11,95	14,42	11,62
Расположение относительно остановок общественного транспорта		вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб		8,03	11,95	14,42	11,62
Общая площадь		110,80	160,00	97,00	60,00	65,00
<i>Корректировка</i>			1,11	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,88	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб		8,91	11,95	14,42	11,62
Состояние отделки		в среднем состоянии				
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб		8,91	11,95	14,42	11,62
Тип площади		свободного назначения				
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб		8,91	11,95	14,42	11,62
Число корректировок каждого аналога			4	3	2	3
<i>Общая сумма корректировок</i>		12				
<i>Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога</i>			3,00	4,00	6,00	4,00
<i>Сумма обратных величин удельного числа корректировок</i>		17				

каждого аналога						
Вес каждого аналога		1,0	0,18	0,24	0,35	0,24
			1,57	2,81	5,09	2,73
Рыночная стоимость аренды помещения, руб./час.	руб.	1 351,76				

Обоснование корректировок для помещения № 22 общей площадью 264,2 кв. м.

Местоположение

Объект оценки расположен в «культурном и историческом центре (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)», аналог №2 расположен в «спальном микрорайоне среднеэтажной застройки», требуется повышающая корректировка в размере $1/0,75=1,33$. Аналоги №1, 3 и 4 расположены в «центрах административных районов города», требуется повышающая корректировка в размере $1/0,88=1,14$.

Также к фактору местоположения относится расположение относительно красной линии и остановок общественного транспорта. Объект оценки и аналог №2 расположены на красной линии, корректировка не требуется. Все остальные аналоги расположены внутри квартала, требуется повышающая корректировка в размере $1/0,84=1,19$. Объект оценки и все аналоги находятся вблизи остановок общественного транспорта, корректировка не требуется.

Общая площадь (фактор масштаба)

Объект аренды и аналоги №2, 3 и 4 входят в диапазон площадей (125-300 кв.м.), корректировка не требуется. Аналог № 1 входит в диапазон площадей (<50 кв.м.), требуется понижающая корректировка в размере 0,82.

Состояние отделки

Состояние отделки объекта аренды и всех аналогов среднее, корректировка не требуется.

Тип площади

К аренде представлены помещения свободного назначения, корректировка не требуется.

Полный расчет рыночной стоимости арендной ставки за пользование нежилым помещением представлен в таблице 7.9.

Таблица 7.9 Определение арендной платы помещения № 22 общей площадью 264,2 кв. м. (стоимости права пользования в течение одного часа)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект аренды	Объекты сравнения			
			OC1	OC2	OC3	OC4
Корректировка		г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	Волгоград, ул. Циолковского, 3а, оф. 5	Волгоград, ул. Чистоозёрная, 2	Волгоград, ул. Калинина, 13, оф. 312	Волгоград, ул. Рокоссовского, 62
Источник информации		Информация заказчика	https://samopoznanie.ru/vlg/halls/7603/	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd	https://samopoznanie.ru/vlg/halls/9082/#object_contact_info	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd
Назначение помещения		Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Общая площадь	кв.м.	264,20	25,00	160,00	97,00	154,00
Арендная ставка (за кв.м. в час)	руб.	-	20,00	18,75	9,28	20,78
Тип предложения			предложение	предложение	предложение	предложение

Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скидка на торг	%		4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		19,04	17,85	8,83	19,78
Состав переданных прав		право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
<i>Корректировка на права</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			19,04	17,85	8,83	19,78
Условия финансового расчета		типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
<i>Корректировка на условия расчета</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			19,04	17,85	8,83	19,78
Изменение цен во времени		24.11.2021г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату предложения</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			19,04	17,85	8,83	19,78
Соответствие принципу НЭИ		соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
<i>Корректировка на соответствие НЭИ</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			19,04	17,85	8,83	19,78
Условия аренды		коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		19,04	17,85	8,83	19,78
Местоположение по районам города		культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)	центры административных районов города	спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	центры административных районов города	центры административных районов города

<i>Корректировка</i>			1,14	1,33	1,14	1,14
<i>Величина корректировки</i>			2,60	5,95	1,20	2,70
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		21,64	23,80	10,04	22,48
Местоположение		г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	Волгоград, ул. Циолковского, 3а, оф. 5	Волгоград, ул. Чистоозёрная, 2	Волгоград, ул. Калинина, 13, оф. 312	Волгоград, ул. Рокоссовского, 62
Расположение относительно красной линии		на красной линии	внутри квартала	на красной линии	внутри квартала	внутри квартала
<i>Корректировка</i>			1,19	1,00	1,19	1,19
<i>Величина корректировки</i>			4,12	0,00	1,91	4,28
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		25,76	23,80	11,95	26,76
Расположение относительно остановок общественного транспорта		вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		25,76	23,80	11,95	26,76
Общая площадь		264,20	25,00	160,00	97,00	154,00
<i>Корректировка</i>			0,82	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			-4,64	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		21,12	23,80	11,95	26,76
Состояние отделки		в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		21,12	23,80	11,95	26,76
Тип площади		свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения	свободного назначения
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		21,12	23,80	11,95	26,76
Число корректировок каждого аналога			4	2	3	3

Общая сумма корректировок		12				
Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога			3,00	6,00	4,00	4,00
Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога		17				
Вес каждого аналога		1,0	0,18	0,35	0,24	0,24
			3,72	8,40	2,81	6,29
Рыночная стоимость аренды помещения, руб./час	руб.	5 606,32				

Обоснование корректировок помещения № 13 общей площадью 155,4 кв. м.

Местоположение

Объект оценки и аналоги №2 и 3 расположены в «культурном и историческом центре (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)», корректировка не требуется. Аналоги №1 и 4 расположены в «центрах административных районов города», требуется повышающая корректировка в размере $1/0,88=1,14$.

Также к фактору местоположения относится расположение относительно красной линии и остановок общественного транспорта. Объект оценки расположен на красной линии, а все аналоги расположены внутри квартала, требуется повышающая корректировка в размере $1/0,84=1,19$. Объект оценки и все аналоги находятся вблизи остановок общественного транспорта, корректировка не требуется.

Общая площадь (фактор масштаба)

Объект аренды входит в диапазон площадей (125-300 кв.м.), Аналоги № 1, 2 и 3 входят в диапазон площадей (<50 кв.м.), требуется понижающая корректировка в размере 0,82. Аналог №4 входит в диапазон площадей (50-125 кв.м.), требуется понижающая корректировка в размере 0,90.

Состояние отделки

Состояние отделки объекта аренды и всех аналогов среднее, корректировка не требуется.

Тип площади

К аренде представлены помещения свободного назначения, корректировка не требуется.

Полный расчет рыночной стоимости арендной ставки за пользование нежилым помещением представлен в таблицах 7.10.

Таблица 7.10 Определение арендной платы помещения № 13 общей площадью 155,4 кв. м. (стоимости права пользования в течение одного часа)

Элемент сравнения Корректировка	Ед. изм.	Объект аренды	Объекты сравнения			
			ОС1	ОС2	ОС3	ОС4
		г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	Волгоград, ул. Циолковского, 3а, оф. 5	Волгоград, ул. Мира, 12	Волгоград, ул. Мира, 12	Волгоград, пр-т Ленина, 56а

Источник информации		Информация заказчика	https://samopoznanie.ru/vlg/halls/7603/	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd	https://citybooking.ru/adv/zaly-dlya-seminarov-volgograd
Назначение помещения		Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Общая площадь	кв.м.	155,40	25,00	38,00	45,00	62,00
Арендная ставка (за кв.м. в час)	руб.	-	20,00	26,32	33,33	53,23
Тип предложения			предложение	предложение	предложение	предложение
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скидка на торг	%		4,8%	4,8%	4,8%	4,8%
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		19,04	25,05	31,73	50,67
Состав переданных прав		право пользования	право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
<i>Корректировка на права</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			19,04	25,05	31,73	50,67
Условия финансового расчета		типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
<i>Корректировка на условия расчета</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			19,04	25,05	31,73	50,67
Изменение цен во времени		24.11.2021г.	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки	актуально на дату оценки
<i>Корректировка на дату предложения</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			19,04	25,05	31,73	50,67
Соответствие принципу НЭИ		соответствует	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
<i>Корректировка на соответствие НЭИ</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>			19,04	25,05	31,73	50,67
Условия аренды		коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно	коммунальные платежи оплачиваются отдельно

<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		19,04	25,05	31,73	50,67
Местоположение по районам города		культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)	центры административных районов города	культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)	культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах)	центры административных районов города
<i>Корректировка</i>			1,14	1,00	1,00	1,14
<i>Величина корректировки</i>			2,60	0,00	0,00	6,91
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		21,64	25,05	31,73	57,58
Местоположение		г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	Волгоград, ул. Циолковского, 3а, оф. 5	Волгоград, ул. Мира, 12	Волгоград, ул. Мира, 12	Волгоград, пр-т Ленина, 56а
Расположение относительно красной линии		на красной линии	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала	внутри квартала
<i>Корректировка</i>			1,19	1,19	1,19	1,19
<i>Величина корректировки</i>			4,12	4,77	6,05	10,97
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		25,76	29,82	37,78	68,55
Расположение относительно остановок общественного транспорта		вблизи	вблизи	вблизи	вблизи	вблизи
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		25,76	29,82	37,78	68,55
Общая площадь		155,40	25,00	38,00	45,00	62,00
<i>Корректировка</i>			0,82	0,82	0,82	0,90
<i>Величина корректировки</i>			-4,64	-5,37	-6,80	-6,86
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		21,12	24,45	30,98	61,70
Состояние отделки		в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии	в среднем состоянии
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка</i>	руб.		21,12	24,45	30,98	61,70

<i>аренды 1 м2</i>						
Тип площади		свободного назначения				
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		21,12	24,45	30,98	61,70
Число корректировок к каждому аналога			4	3	3	4
<i>Общая сумма корректировок</i>		14				
<i>Обратная величина удельного числа корректировок каждого аналога</i>			3,50	4,67	4,67	3,50
<i>Сумма обратных величин удельного числа корректировок каждого аналога</i>		16				
<i>Вес каждого аналога</i>		1,0	0,21	0,29	0,29	0,21
			4,52	6,99	8,86	13,20
Рыночная стоимость аренды помещения, руб./час	руб.	5 218,33				

Обоснование корректировок для части помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1 кв. м.

Местоположение

Объект оценки и все аналоги расположены внутри квартала и вблизи остановок общественного транспорта, корректировка не требуется.

Корректировка на площадь.

Объект оценки входит в диапазон площадей (<50 кв.м.), аналог №1 входит в диапазон площадей (300-750), требуется повышающая корректировка в размере 1,27. Аналоги № 2 и 3 входят в диапазон площадей (125-300 кв. м.) требуется повышающая корректировка в размере 1,22.

Условия аренды.

Корректировка не применялась, так как условия аренды одинаковы.

Физическое состояние здания.

Объект оценки и аналоги находятся в хорошем физическом состоянии, корректировка не требуется.

Состояние отделки.

Состояние отделки помещения оценивается хорошее, как у объекта оценки, так и у объектов аналогов, корректировка не применялась.

Этаж расположения.

Объект оценки и все объекты аналоги расположены на 1-м этаже, корректировка не требуется.

Наличие отдельного входа.

Объект оценки не имеет отдельного входа, аналоги №1, 2 и 3 имеют отдельный вход, требуется корректировка в размере 0,86.

Тип площади

Так как оцениваемая часть помещения предполагается сдавать в аренду под размещение вендингового оборудования, то необходимо ввести корректировку на тип площади в соответствии со Справочником оценщика. Данная корректировка равна 2,47.

Полный расчет рыночной стоимости арендной ставки за пользование частью нежилого помещения представлен в таблице 7.11.

Таблица 7.11 Определение арендной платы части помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1 кв. м. (стоимости права пользования в течение одного месяца)

Элемент сравнения	Ед. изм	Объект оценки	Объекты сравнения		
			ОС1	ОС2	ОС3
Корректировка		г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	Волгоград, Комсомольская ул., 6	Волгоград, ул. Аллея Героев, 4	Волгоград, ул. Мира, 11
Источник информации		Информация заказчика	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_380_m_2_295706156	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_269.2_m_2151650021	https://www.avito.ru/volgograd/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_172_m_863244304
Назначение помещения		Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Коммерческая недвижимость
Общая площадь	кв.м.	1,00	380,00	269,20	172,00
Арендная ставка (за кв.м. в месяц)	руб.	-	1 052,63	1 225,00	1 000,00
Тип предложения			предложение	предложение	предложение
Условия сделки		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скидка на торг	%		9,5%	9,5%	9,5%
Скорректированная ставка аренды 1 м2	руб.		952,63	1 108,63	905,00
Состав переданных прав		право пользования	право пользования	право пользования	право пользования
Корректировка на права			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды 1 м2	руб.		952,63	1 108,63	905,00
Условия финансового расчета		типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные	типичные, рыночные
Корректировка на условия расчета			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды 1 м2	руб.		952,63	1 108,63	905,00

Изменение цен во времени		ноя.21	ноя.21	ноя.21	ноя.21
<i>Корректировка на дату предложения</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		952,63	1 108,63	905,00
Соответствие принципу НЭИ		соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
<i>Корректировка на соответствие НЭИ</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		952,63	1 108,63	905,00
Корректировка на площадь			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		952,63	1 108,63	905,00
Условия аренды		коммунальные платежи оплачиваются отдельно			
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		952,63	1 108,63	905,00
Местоположение (расположение относительно красной линии)		На красной линии	На красной линии	На красной линии	На красной линии
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,01	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		952,63	1 108,63	905,00
Местоположение (расположение относительно остановок общественного транспорта)		Вблизи	Вблизи	Вблизи	Вблизи
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,01	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		952,63	1 108,63	905,00
Общая площадь		1,00	380,00	269,20	172,00
<i>Корректировка</i>			1,27	1,22	1,22
<i>Величина корректировки</i>			257,21	243,90	199,10
<i>Скорректированная ставка аренды</i>	руб.		1 209,84	1 352,53	1 104,10

<i>1 м2</i>					
Физическое состояние здания		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		1 209,84	1 352,53	1 104,10
Состояние отделки		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		1 209,84	1 352,53	1 104,10
Этаж расположения		первый	первый	первый	первый
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		1 209,84	1 352,53	1 104,10
Наличие отдельного входа		нет	есть	есть	есть
<i>Корректировка</i>			0,86	0,86	0,86
<i>Величина корректировки</i>			-169,38	-189,35	-154,57
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		1 040,46	1 163,17	949,53
Тип объекта		встроенное	встроенное	встроенное	встроенное
<i>Корректировка</i>			1,00	1,00	1,00
<i>Величина корректировки</i>			0,00	0,00	0,00
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		1 040,46	1 163,17	949,53
Тип площади		под вендинг	под основное офисное помещение	под основное офисное помещение	под основное офисное помещение
<i>Корректировка</i>			2,47	2,47	2,47
<i>Величина корректировки</i>			1 529,48	1 709,87	1 395,80
<i>Скорректированная ставка аренды 1 м2</i>	руб.		2 569,94	2 873,04	2 345,33
Число корректировок каждого аналога			4	4	4
Вес каждого аналога		1,0	0,333	0,333	0,333
			855,79	956,72	780,99
Окончательная ставка аренды	руб.	2 593,51			

8. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

8.1. Согласование результатов оценки

Для определения рыночной стоимости права пользования объектами аренды в течение одного часа, одного месяца, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14, был использован сравнительный подход.

Данный подход ориентирован на дату оценки – 24 ноября 2021 г.

В связи с тем, что в настоящем отчёте использован лишь сравнительный подход, согласование результатов не требуется, а итоговая величина рыночной стоимости права пользования объектами аренды в течение одного часа, одного месяца, расположенными по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14 равна рыночной стоимости, определённой сравнительным подходом.

8.2. Результаты оценки

После проведенных выше исследований и расчётов оценщиком сделан вывод, что:

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость аренды помещения, без учета НДС	Рыночная стоимость аренды помещения с учетом эксплуатационных расходов*, без учета НДС
1.	Помещение №17 общей площадью 488,9 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания, расположенное по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	488,9	5377,90 руб./час	6415,29 руб./час
2.	Помещение №13 общей площадью 110,8 кв.м., расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	110,8	1351,76 руб./час	2389,15 руб./час
3.	Помещение №22 общей площадью 264,2 кв.м. расположенное на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	264,2	5606,32 руб./час	6643,71 руб./час
4.	Помещение №13 общей площадью 155,4 кв.м., расположенное на 2-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	155,4	5218,33 руб./час	6255,72 руб./час
5.	Часть помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1 кв.м., расположенного на 1-м этаже нежилого здания по адресу: г. Волгоград, ул. Им. Гагарина, д. 14	1,0		2593,51 руб./мес.

*Размер эксплуатационных расходов определен на основании Сметы на мероприятия, предоставленной Заказчиком.

Оценщик



Головченко Л.В.

9. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Стандарты

1. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 254, 255, 256, от 25 сентября 2014 года № 611.
2. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «ЭС» (Протокол № 4/2010 от «31» августа 2010г.) с изменениями и дополнениями, утвержденные Ассоциацией «СРОО «ЭС» (Протокол № 57/2015 от «05» ноября 2015г.).

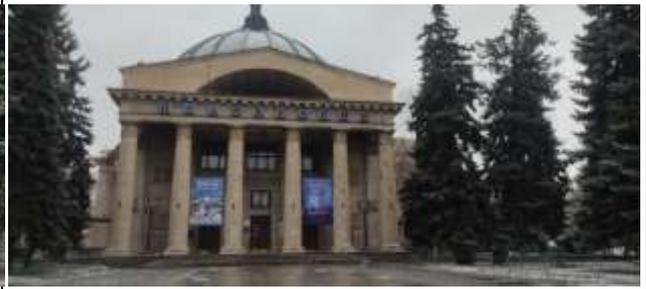
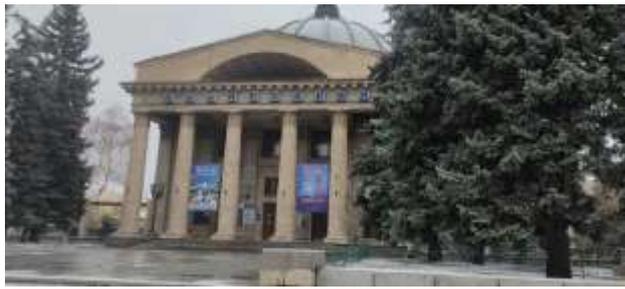
Другие данные и литература, используемые в отчете

1. Оценка недвижимости/Под ред. А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой. М.: Изд-во «Финансы и статистика», 2002
2. Организация оценки и налогообложения собственности / Под ред. Д.К.Эккерта. -М.: РОО, 1995.
3. Фридман Д.ж., Ороуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. - М.: Дело Лтд, 1995.
4. Харрисон Г.С. Оценка недвижимости: Учеб. пособие.: Пер. с англ. -М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.
5. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. - СПб.: Технобалт, 1995.
6. Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. -СПб., 1996.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости: Энцикл. Оценки. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1997.
8. Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов / Под общ. ред. П.Г. Грабового. М.: Изд-во «АСВ», 1999
9. Григорьев. В.В. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
10. Григорьев В. В. Оценка и переоценка основных фондов: Учебно-практич. Пособие. - М.: Инфра-М, 1997.
11. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
12. Кузнецов Д.Д., Озеров Е.С. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости // Вопросы оценки. 1998. №2
13. Кутуков В.Н. Реконструкция зданий: Учебник для строительных вузов. М.: Высшая школа, 1981
14. Ковалев А.П. Сколько стоит имущество предприятия? - М.: Финстатинформ, 1996.
15. Ястребов В.С. Практика применения метода дисконтированных денежных потоков. // Вопросы оценки - №3 – 2003 г. – с. 41-43
16. Данные исследования рынка недвижимости по материалам периодической печати.
17. Информация и статьи интернет-сайтов.

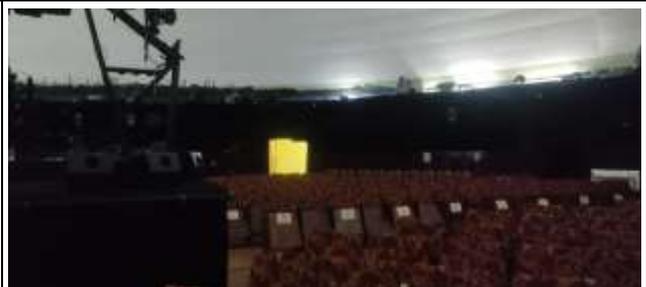
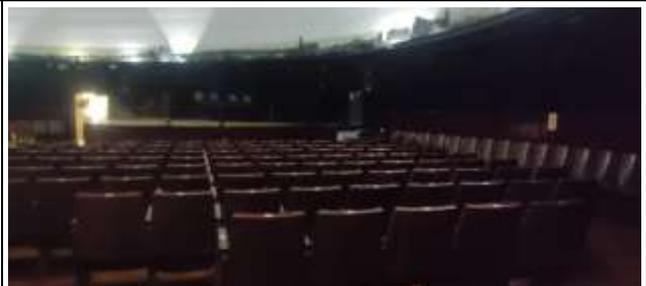
ПРИЛОЖЕНИЯ

Фотографии объекта аренды

Общий вид здания, в котором расположены объекты аренды



Помещение №17 общей площадью 488,9 кв.м., расположенное на 2-м этаже здания



Помещение №13 общей площадью 110,8 кв.м., расположенное на 1-м этаже здания



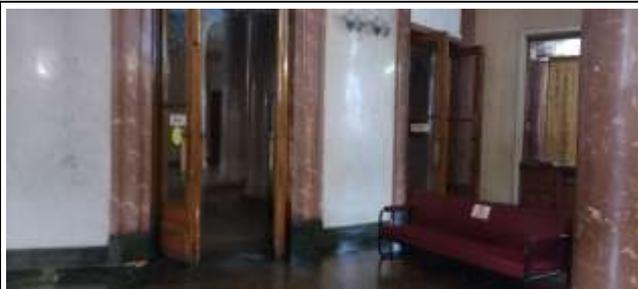
Помещение №22 общей площадью 264,2 кв.м., расположенное на 1-м этаже здания



Помещение №13 общей площадью 155,4 кв.м., расположенное на 2-м этаже здания



Часть помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1,0 кв.м., расположенное на 1-м этаже здания



Объявления, использованные для расчета арендной ставки нежилого помещения №17 общей площадью 488,9 кв.м.

Аналог № 1

The screenshot shows the citybooking.ru website interface. At the top, there is a search bar with the text "Залы для лекций и семинаров в Волгограде". Below the search bar, there are filters for "Волгоград", "Деловое мероприятие", "Кол-во человек", "Цена", and "Дополнительно".

The first listing shows a conference room with a photo of a dining area. The details are:

- Address: Волгоград, ул. Чистоозёрная, 2
- Nearest metro: Завод "Красный октябрь" (пешком 6 мин.)
- Capacity: 70 people
- Price: 300 rubles
- Rate: за один час (мин. 3 часа) - -, за полдня - -, за весь день - -
- Button: Оставить заявку

The second listing is for a conference room with a photo of a room with blue chairs and a podium. The details are:

- Room #A2300
- Room name: Конференц зал (160 м²) Отель
- Address: Волгоград, ул. Грамши, 4
- Capacity: 150 people
- Price: 200 rubles
- Rate: от 850 руб за один час (мин. 2 часа) - -, за полдня - -, за весь день - -
- Button: Оставить заявку

Аналог № 2

The screenshot shows a social media post for a conference room rental. The title is "Конференц-зал, БЦ 'Меркурий'". The post includes a list of features and services, a rating, and contact information.

Удобное место для проведения тренингов, семинаров и конференций.

- ✓ высокие потолки
- ✓ удобные кресла
- ✓ кондиционирование и вентиляция
- ✓ проектор светодиодный
- ✓ большой экран
- ✓ кухня с холодной и горячей водой
- ✓ раздельные стасанки
- ✓ 2 радио-микрофона
- ✓ возможность организации кофе-брейков и горячих обедов

Оцените помещение: 5 stars (5/5)

Раскажите друзьям: [Social media icons]

Адрес: Россия, Волгоград, Калинин, 13, оф. 313
БЦ "Меркурий" 3 этаж, Площадь "Чайков"

Вместимость: до 300 человек.

Площадь: 97 м².

Стоимость, за 1 час: 900 рублей.

Стоимость, за 1 день: 6500 рублей.

Опции: Удобная и бесплатная парковка для автомобилей, Кондиционер, Возможность организации кофе-брейков

Регулярные занятия:

- Составление бизнес-плана, Открытие нового предприятия, Бизнес-план, Бизнес-стратегия
- Семейная терапия, Семейная психология, Семейная психология

Услуги:

- Дополнительные услуги: Составление бизнес-плана, Составление бизнес-стратегии
- Составление бизнес-плана, Составление бизнес-стратегии
- Составление бизнес-плана, Составление бизнес-стратегии

Конференц-зал БЦ "Меркурий" (аренда) ООО "Кадрат" (Волгоград). Самопо...

Контактная информация

ООО "Кадрат"

Адрес: [Волгоград, Бакинских, 13, оф. 113](#)
БЦ "Меркурий" 3 этаж.

Телефоны: [+7 961... посмотреть телефоны](#)
[+7 961...](#)

Время работы: с 10:00 до 18:00, обед: с 13:00 до 14:00, выходные: суббота, воскресенье.

Е-мейл: [Отправить письмо](#)

Нашли ошибку? [Помогите, видяте ошибку? Текст с ссылкой и адресом \[Ctrl\] + \[Enter\] отправимся.](#)

Ваше сообщение было успешно отправлено в службу поддержки. Мы ответим в том же порядке информации на сайте "Самостоятельно решу".

Аналог № 3

citybooking.ru Залы для лекций и семинаров в Волгограде

citybooking Площадки

Волгоград Деловое мероприятие Кол-во человек Цена Дополнительно

 **50** **300** [Оставить заявку](#) за весь день

#A2246  **Конференц-зал** (60 м²) Отель [Перейти на сайт](#) ...

Подходит для: Презентация, Тренинг, Семинары / лекции

Адрес: Волгоград, ул. Иртышская, 2

от 800 руб за один час (мин. 2 часа)
от 3 500 руб за полдня (5 часов)
от 5 600 руб за весь день (8 часов)

60 **300** [Оставить заявку](#)

Аналог № 4

citybooking.ru Залы для лекций и семинаров в Волгограде

citybooking Площадки

Волгоград Деловое мероприятие Кол-во человек Цена Дополнительно

 **20** [Оставить заявку](#)

#A2329  **Конференц зал** (35 м²) Отель [Перейти на сайт](#) ...

Подходит для: Презентация, Workshop, Тренинг, Семинары / лекции

Адрес: Волгоград, ул. Баррикадная, 1г

Ближайшее метро: ТЮЗ (пешком 8 мин.)

от 500 руб за один час (мин. 2 часа)
- за полдня
- за весь день

35 [Оставить заявку](#)

Объявления, использованные для расчета арендной ставки нежилого помещения №13 общей площадью 110,8 кв.м.

Аналог №1

Залы для лекций и семинаров в Волгограде

citybooking Площадки

Волгоград Деловое мероприятие Кол-во человек Цена Дополнительно

Адрес: Волгоград, ул. Чистоозёрная, 2
Ближайшее метро: Завод "Красный октябрь" (пешком 6 мин.)

70 300

Оставить заявку

#A2300

Конференц зал (160 м²) Отель [Перейти на сайт](#)

Подходит для: Совещания, Презентация, Тренинг, Семинары / лекции, Конференция

Адрес: Волгоград, ул. Грамши, 4

от 850 руб за один час (мин. 2 часа)

150 200

Оставить заявку

Аналог № 2

Мета события

Залы (аренда) — Конференц-зал БЦ "Меркурий" (аренда), ООО "Квадрат" (Волгоград), С...

Удобное место для проведения тренингов, семинаров и конференций.

- высокие потолки
- удобные кресла
- кондиционирование и вентиляция
- проектор светодневный
- большой экран
- нуар с холодной и горячей водой
- разные стаканы
- 2 радио микрофона
- возможность организации кофе-брейков и горячих обедов

Оцените помещение: ★★★★★

Раскажите друзьям: [Social icons]

Адрес: Рязань, Волгоград, Катанова, 13, оф. 313
 БЦ "Меркурий" 3 этаж, Пасадар Чкалова

Вместимость: до 100 человек.

Площадь: 97 м².

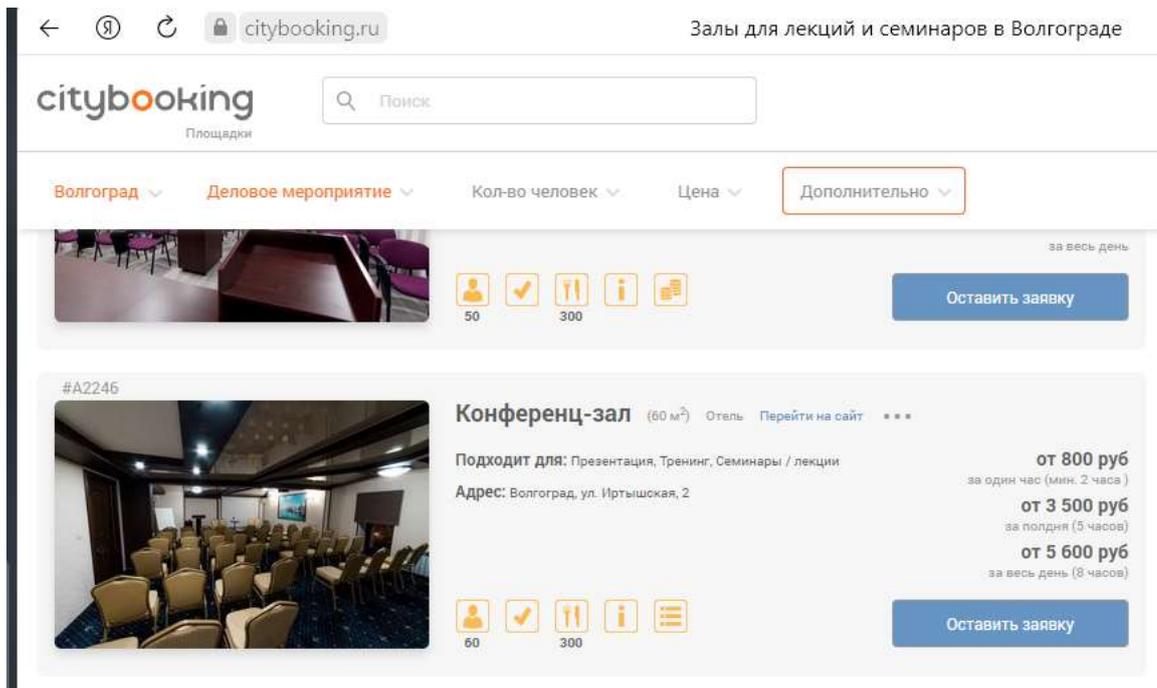
Стоимость, за 1 час: 900 рублей.

Стоимость, за 1 день: 6500 рублей.

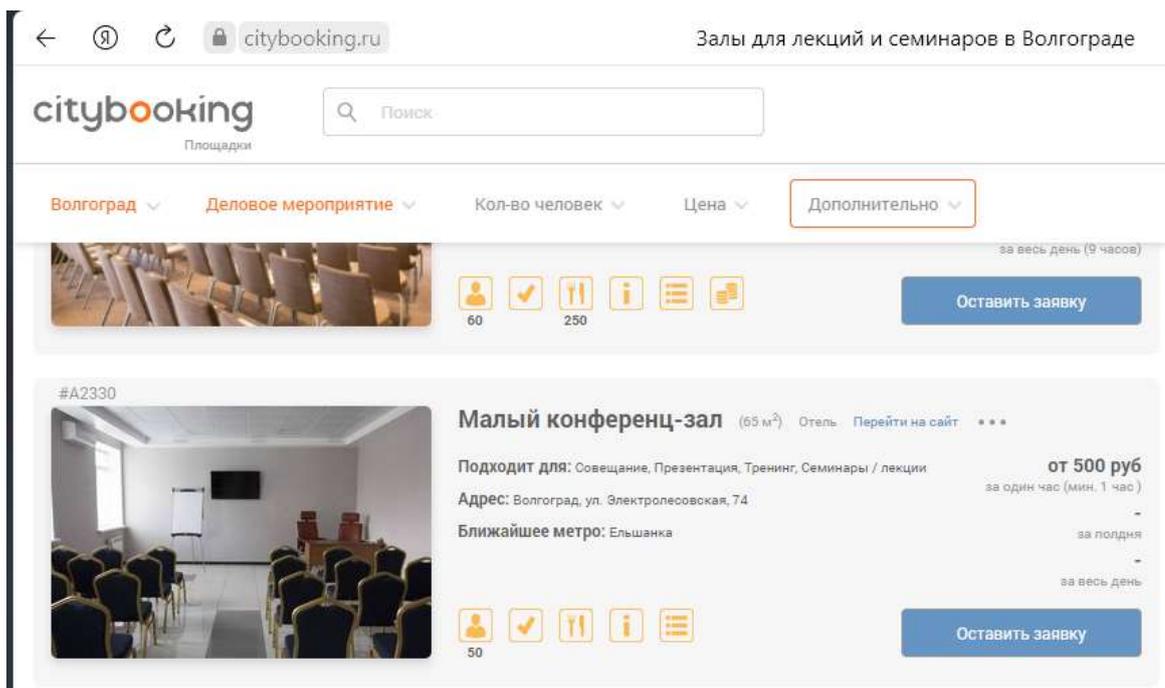
Опция: Удобная и бесплатная парковка для автомобилей, Кондиционер, Интернет, Проектор, Аудиосистема



Аналог № 3



Аналог №4



Объявления, использованные для расчета арендной ставки нежилого помещения №22 общей площадью 264,2 кв.м.

Аналог №1

Комнаты для консультирования и переговоров (аренда). Научно-консультативный центр "Алиса".

Регулярные занятия

- Самые свежие новости о жизни волонтеров. От добрых дел до интересных фактов. Елена Павлова, Павлова
- Образовательные программы. Анастасия Шенкина (Многодетная)

Услуги

- Аварийный ремонт. Ремонт в квартире. Замена сантехники. Замена плитки. Дарья
- Помощь в поиске работы. Составление резюме. Подготовка к собеседованию. Елена
- Помощь в поиске работы. Составление резюме. Подготовка к собеседованию. Елена
- Помощь в поиске работы. Составление резюме. Подготовка к собеседованию. Елена

Комнаты для консультирования и переговоров. Научно-консультативный центр "Алиса"

Стоимость аренды:

- 3 часа – 900 руб.;
- 5 часов – 1200 руб.;
- День с 9:00 до 22:00 – 2500 руб.

Кабинет находится на цокольном этаже в жилом доме. Ввод совместный с другим организационным корпусом на этаже. Дизайн обычный.

В кабинете: столешница и корпусная мебель, напольная доска, компьютер (интернет +Wi-Fi, 32Gb), большой телевизор. Любимый софитовый, раскладной. Также в наличии кофеварка, канцелярские принадлежности, оргтехника. Выход на балкон, кондиционерная техника.

Для вас в здании работают: кафе, пиццерия.

Оцените описание: ★★★★★ (100%)

Расскажите друзьям: [Facebook] [VK] [Odnoklassniki]

Адрес: Россия, Волгоград, Центральная, 3А. Ввод со стороны двора.

Высотность: до 7 этажей.

Площадь: 25 м².

Стоимость, за 1 час: 500 рублей.

Стоимость, за 1 день: 2500 рублей.

Контактная информация

Научно-консультативный центр "Алиса"

Адрес: Волгоград, Октябрьский, 3а, оф. 3 (по Чкаловскому)

Телефоны: +7 805 238 52 77, +7 805 238 52 77

Время работы: с 9:00 до 23:00

E-mail: [Отправить письмо](mailto:otpravka@alisa.ru)

Экран: [Искать экран](#)

Наши услуги: ремонт, сантехника, замена плитки, замена сантехники, замена плитки, замена сантехники, замена плитки, замена сантехники.

Аналог № 2

citybooking

Волгоград | Деловое мероприятие | Конференц зал | Цена | Дополнительно

Конференц зал (100 м²) | Столы | Перебита на сайт

Подходит для: Презентаций, Банкетов, Семинаров / Конференций

Адрес: Волгоград, ул. Чкаловская, 3

Ближайшее метро: Станция "Крутой выходы" (станция 6 минут)

от 3 000 руб. за один час (вкл. 3 часа)

Оставить заявку

Аналог № 3

← → ↻ 📍 [защитные экраны](#) Конференц-зал БЦ "Меркурий" (аренда) ООО "Квадра" (Волгоград) С... 100 отзывов

MEGA события
Все MEGA события

Регулярные занятия

Услуги

Залы (зетлы) —
Конференц-зал, БЦ "Меркурий"

Удобное место для проведения тренингов, семинаров и конференций.

- ✓ высокие потолки
- ✓ удобные кресла
- ✓ кондиционирование и вентиляция
- ✓ проектор светодиодный
- ✓ большой экран
- ✓ мульт с беспроводной и горячей водой
- ✓ развлек. станция
- ✓ 2 радио микрофона
- ✓ возможность организации кофе-брейков и горячих обедов

Оцените описание: ★★★★★ 100%
Раскажите друзьям: [VK](#) [FB](#) [TG](#)

Адрес: Волгоград, Калинин, 13, оф. 312
БЦ "Меркурий" 3 этаж, пл. Площадь Чкалова.

Вместимость: до 100 человек.

Площадь: 97 м².

Стоимость, за 1 час: 900 рублей.

Стоимость, за 1 день: 6300 рублей.

Опции: Удобная и бесплатная парковка для автомобилей, Платонумер.

Контактная информация




← → ↻ 📍 [защитные экраны](#) Конференц-зал БЦ "Меркурий" (аренда) ООО "Квадра" (Волгоград) Севоль... 100 отзывов

Контактная информация

ООО "Квадра"

Адрес: Волгоград, Калинин, 13, оф. 312
БЦ "Меркурий" 3 этаж.

Телефоны: +7 800... [показать телефоны](#)
+7 800...

Время работы: с 10:00 до 18:00, обед с 13:00 до 14:00, выходные, праздничные.

E-mail: [Отправить письмо](#)

Нашли ошибку?
Пожалуйста, сообщите об ошибке!
Пожалуйста, выберите какой текст с ошибкой и нажмите [Ctrl + Enter] одновременно.

Если вы заметили ошибку, пожалуйста, сообщите об этом. Мы обязательно исправим ее. Если вы заметили ошибку, пожалуйста, сообщите об этом.

Аналог №4

← → ↻ 📍 [citybooking.ru](#) Залы для лекций и семинаров в Волгограде

citybooking
Популярно

Волгоград — **Дальнее мероприятие** — Количество человек — Цена — **Дополнительно** —

Тренинг, Семинары / лекции, Конференция
Адрес: Волгоград, пр-т Ленина, 35а
Ближайшее метро: ТРК "Заряка" (10 минут)

от 25 000 руб
за тренинг (10 человек)
от 33 000 руб
за весь день (10 человек)

120 200

Оставить заявку

842200
Конференц зал (110 м²) **Волгоград** **Парковка на улице**

Подходит для: Презентаций, Тренинг, Семинары / лекции, Конференция

Адрес: Волгоград, ул. Рокоссовского, 62

Ближайшее метро: Центр

от 3 200 руб
за тренинг (10 человек)

130 1100

Оставить заявку

Объявления, использованные для расчета арендной ставки нежилого помещения №13 общей площадью 155,4 кв.м.

Аналог №1

Комнаты для консультирования и переговоров (аренда). Научно-консультационный центр "Алиса"

Регулярные занятия

Услуги

Стоимость аренды:

- 3 часа – 900 руб.;
- 5 часов – 1200 руб.;
- День с 8:00 до 22:00 – 2500 руб.

Кабинет находится на первом этаже в жилом доме. Вод совместный с другими организациями, санузел на этаже. Драйв обычный.

В кабинете: уютная и удобная мебель, напольная доска, компьютер, интернет +Wi-Fi, МФУ, большой телевизор. Мебель удобная, раскладная. Также в наличии ковёр, кондиционер/теплота, зеркала. Мытье кабинета, уборка/уборка.

Для вас и ваших клиентов чай, кофе, кондитерия.

Оцените описание: ★★★★★

Расскажите друзьям: [Social icons]

Адрес: Волгоград, Целинского, 3А
Вход со стороны дома.

Высота потолка: до 7 метров.

Площадь: 75 м².

Стоимость, за 1 час: 500 рублей.

Стоимость, за 1 день: 2500 рублей.

Аналог № 2

citybooking.ru

Залы для лекций и семинаров в Волгограде

Волгоград | Бизнес мероприятия | Цена | Дополнительно

Зал для презентаций (30 м²) | Оценить | Показать на карте

Подходит для: Переговоры, Совещание, Презентация, Workshop, Тренинг, Семинары / лекции

Адрес: Волгоград, ул. Мира, 12

Ближайшее метро: Пioneрская (станция 5 мин.)

Стоимость:

- от 1 000 руб. (за аренду часа (вкл. 2 часа))
- от 4 500 руб. (за аренду (3 часа))
- от 8 500 руб. (за аренду день (12 часов))

Оставить заявку

Аналог № 3

← Я ↻ citybooking.ru Залы для лекций и семинаров в Волгограде

citybooking Площадки

Волгоград Деловое мероприятие Кол-во человек Цена Дополнительно

 Ближайшее метро: Пионерская (пешком 3 мин.) **от 7 200 руб** за весь день (9 часов)

40  [Оставить заявку](#)

#A2187  **Малый конференц-зал** (45 м²) Отель [Перейти на сайт](#) ...

Подходит для: Совещание, Презентация, Тренинг, Семинары / лекции **от 1 500 руб** за один час (мин. 2 часа)

Адрес: Волгоград, ул. Мира, 12 **от 6 750 руб** за полдня (5 часов)

Ближайшее метро: Пионерская (пешком 9 мин.) **от 12 750 руб** за весь день (10 часов)

30  [Оставить заявку](#)

Аналог №4

← Я ↻ citybooking.ru Залы для лекций и семинаров в Волгограде

citybooking Площадки

Волгоград Деловое мероприятие Кол-во человек Цена Дополнительно

 **от 3 500 руб** за полдня (5 часов)

от 5 600 руб за весь день (8 часов)

60  [Оставить заявку](#)

#A2585  **Terra 1** (62 м²) Отель [Перейти на сайт](#) ...

Подходит для: Переговоры, Совещание, Презентация, Выставка, Workshop, Тренинг, Семинары / лекции, Конференция **от 3 300 руб** за один час (мин. 1 час)

Адрес: Волгоград, пр-т Ленина, 56а **от 13 500 руб** за полдня (6 часов)

Ближайшее метро: ТРК "Европа" (пешком 1 мин.) **от 19 000 руб** за весь день (9 часов)

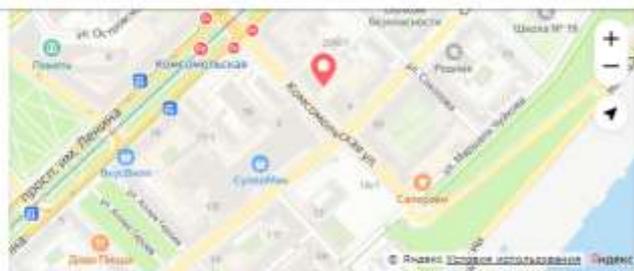
60  [Оставить заявку](#)

Объявления, использованные для расчета арендной ставки части нежилого помещения №7 (для размещения вендингового оборудования) общей площадью 1,0 кв.м.

Аналог №1

The screenshot shows an Avito listing for an office space. The title is "Офис, 380 м²" (Office, 380 m²). The price is listed as "400 000 Р в месяц" (400,000 R per month) with a deposit of "Залог 200 000 Р" (Deposit 200,000 R). The contact number is "8 985 478-78-78". The listing includes a photo of the office interior, which shows a modern hallway with glass doors and bright lighting. The user profile is "Artem", an "Арендодатель" (Landlord) who has been on Avito since May 2015 and has completed 2 transactions. There are buttons for "Добавить в избранное" (Add to favorites), "Добавить заметку" (Add note), "Написать сообщение" (Write message), and "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller).

This is a smaller version of the advertisement header, showing the title "Офис, 380 м²", the price "400 000 Р в месяц", the contact number "8 985 478-78-78", and the "Написать сообщение" (Write message) button.



Описание

Предлагается к аренде помещение, расположенное на втором этаже в здании по адресу г. Волгоград ул. Комсомольская, 6. Отличная транспортная и пешая доступность, самый центр города. Рядом – центральный банк России, центральный рынок, ТЦ Диамант, центральная набережная, кафе, рестораны. Общая площадь помещения 380 кв.м., имеется санузел, кухня. Помещение имеет два входа. Оборудовано системой кондиционирования и автоматической пожарной сигнализацией. Арендная плата 400 000 рублей в месяц, коммунальные услуги оплачиваются отдельно. Доступно к аренде с 01 декабря 2021 года.

Сообщения 1

Аналог № 2

Помещение свободного назначения, 269.2 м² в Волгограде | Аренда коммерческой нед...

Помещение свободного назначения, 269.2 м²

329 770 Р в месяц

Залог 329 770 Р

Добавить в избранное · Добавить заметку · 21 ноября в 10:24



8 812 921-16-74

Написать сообщение

Управляющая компания «Р7 Групп»
Компания
На Авито с апреля 2010

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Колл-центр

№ 2101600021 · 00 1381 (+8)

Сообщения · Отзывы

Помещение свободного назн... 329 770 Р в месяц · Колл-центр 8 812 921-16-74 · Написать сообщение



Описание

Общая площадь 269,2 кв. м., 1 этаж 7-ми этажного жилого дома.
Высота потолка до 6,0 м.
Электрическая мощность 60,0 кВт.
Центральные коммуникации (отопление, водоснабжение/водосточение).
Большое витринное окно.
Отдельный служебный вход, запасной выход во двор.

Сообщения

Аналог № 3

Помещение свободного назначения, 172 м² в Волгограде | Аренда коммерческой нед...

Помещение свободного назначения, 172 м²

1 000 Р в месяц за м²

Залог 172 000 Р

Добавить в избранное · Добавить заметку · 17 ноября в 10:04



8 903 373-35-68

Написать сообщение

Максим
Компания
На Авито с мая 2010
Закреплено в объявлении

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 963044304 · 00 8709 (+8)

Сообщения

← [www.avito.ru](#) Помещение свободного назначения, 172 м² в Волгограде | Аренда коммерческой недви...

Помещение свободного назн... 1 000 Р в месяц за м² Максим 8 903 373-35-48 [Написать сообщение](#)

Расположение

Волгоградская область, Волгоград, ул. Мира, 11
р-н Центральный [Скрыть карту](#)



[Сообщения](#)

← [www.avito.ru](#) Помещение свободного назначения, 172 м² в Волгограде | Аренда коммерческой недви...

Помещение свободного назн... 1 000 Р в месяц за м² Максим 8 903 373-35-48 [Написать сообщение](#)

Описание

АРЕНДА / ПРОДАЖА

Стоимость аренды 1000 руб/метр квадратный
ПРОДАЖА СТОИМОСТЬ 29 000 000 РУБ
Помещение общей площадью 172,1 кв м

Центральный вход со стороны ул. Мира, второй выход во двор. Первый этаж с антресолю состоит из водной группы с тахбуром, риджлайн, кабинета для переговоров, зала для работы с клиентами, кассового узла на 2 рабочих места, серверной, кабинета, гардеробной, кухни, бытовки, сан узла. На антресольном этаже располагается конференц зал и кабинет руководителя.

Помещение отремонтировано с использованием современных материалов: на полу керамогранитная кафельная плитка, стены обшиты гипсокартоном, потолок подвесной. Освещение, электроснабжение, связь и интернет подведены к рабочим местам. Автоматическая система вентиляции и кондиционирования воздуха с подогревом, с настройкой температуры. Помещение оборудовано системой видео наблюдения внутреннего и наружного контроля. Охранная и пожарная сигнализация.

Электроснабжение помещения осуществляется от 2-х независимых вводов от 2-х ТП, выделенная мощность около 90 кВт.

[Сообщения](#)



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosouet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29.05.2017 г.

№ 2117

**Головченко
Людмила Владимировна**

Включен(а) в реестр членов от 13.09.2016 г.
Реестровый номер 2117

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 08.09.2016 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский
В. И. Лебединский

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

Адрес: Москва, ул. Мясницкая, д. 25, стр. 10. ИНН 50-05-00001. ОГРН 50-05-00001. Тел./факс: 750-04-01. www.srosouet.ru

КОПИЯ
ПОДПИСЬ

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 026430-1

« 28 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Головченко Людмиле Владимировне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 28 » июля 20 21 г. № 210

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » июля 20 24 г.

ИСО 9001:2015, ИСО 22717:2015, ИСО 15189:2013

КОПИЯ ВЕРНА

ПОДПИСЬ



**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001457
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь:	Головченко Людмила Владимировна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность:	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования:		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		



2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс: (495) 727-44-44</p>	<p>Головченко Людмила Владимировна Дата рождения: 21.09.1987 Место рождения: г. Волгоград Паспорт: 1810 587247 выдан Отделом УФМС России по Волгоградской области в Дзержинском районе г. Волгограда. 03.06.2011 код подразделения: 340-002 Адрес регистрации: 400120, г. Волгоград, ул. Елисеева, 156-129</p>
<p>От имени Страховщика:  А.Н. Мочалова М. П.</p> 	<p> Л.В. Головченко</p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.



ПОЛИС N 213700-035-000054
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «Агентство независимой экспертизы «АВТОРИТЕТ»
Адрес: 400010, г. Волгоград, ул. Новодвинская, 56
Банковские реквизиты: Р/с 40702810912550052202 в Филиале «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк»
 к/с 30101810445250000360 ИНН 3443118374 КПП 344301001 БИК 044525360 ОКПО 10514993

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования
Лимит ответственности на один страховой случай	5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
Франшиза	по договору страхования не предусмотрена

Порядок и сроки уплаты страховой премии: единовременно, в течение 3 банковских дней
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 213700-035-000054 от 12.10.2021г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 26.10.2021г. по 25.10.2022г. с условием возмещения ущерба, причиненного в период действия договора обязательного страхования ответственности, в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
 Договор N 213700-035-000054 от 12.10.2021г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Начальник отдела имущественных видов страхования ВФ ПАО «САК ЭНЕРГОГАРАНТ» И.В. Вербина/ М.П.	Директор ООО «Агентство независимой экспертизы «АВТОРИТЕТ» Е.Н. Колодий / М.П.

400005, г. Волгоград, ул.Советская,27 | Тел.: (8442) 23-96-56 | volgograd@branch.energogaran.ru | www.energogaran.ru
 Факс: (8442) 26-60-16

КОПИЯ
 ПОДПИСЬ

Документы заказчика

Смета на
мероприятия

Наименование должности	Заработная плата основного персонала, руб. (год)	Количество раб/часов (год)	Стоимость 1 часа
Осветитель	239 760,00	1972	121,58
Кассир	318 252,00	1972	161,39
Механик по обслуживанию	302 952,00	1972	153,63
Администратор	376 092,00	1972	190,72
Музейный смотритель	306 720,00	1972	155,54
Контролер билетов	288 348,00	1972	146,22
Уборщик хозяйственных помещений	213 600,00	1972	108,32
ИТОГО:			1037,39

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Государственное бюджетное учреждение культуры Волгоградской области "Волгоградский планетарий" (далее именуется – Учреждение) создано в соответствии с распоряжением Комитета по управлению государственным имуществом Волгоградской области от 06 сентября 1993 г. № 564 Р и постановлением Администрации Волгоградской области от 09 апреля 2018 г. № 157-п "О реорганизации государственного унитарного культурно-просветительского предприятия "Волгоградский планетарий".

1.2. Официальное полное наименование Учреждения – государственное бюджетное учреждение культуры Волгоградской области "Волгоградский планетарий".
Официальное сокращенное наименование Учреждения – ГБУК ВО "Волгоградский планетарий".

1.3. Функции и полномочия учредителя Учреждения от имени Волгоградской области осуществляет комитет культуры Волгоградской области (далее именуется - Учредитель).

1.4. Организационно-правовая форма – государственное учреждение, тип - бюджетное.

1.5. Учреждение является некоммерческой организацией созданной без ограничения срока деятельности.

1.6. Учреждение является юридическим лицом, имеет самостоятельный баланс, лицевые счета, открытые в установленном законодательством порядке для учета операций по исполнению доходов и расходов областного бюджета, средств, полученных от приносящей доход деятельности, печать со своим полным наименованием на русском языке, штампы и бланки со своим наименованием, фирменную символику, вправе иметь зарегистрированную в установленном порядке эмблему.

1.7. Учреждение выступает иском и ответчиком в суде в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.8. Учредитель не отвечает по обязательствам Учреждения, Учреждение не отвечает по обязательствам собственника имущества Учреждения - Волгоградской области.

1.9. Место нахождения Учреждения: 400005, г. Волгоград, ул. Гагарина, дом 14.

Почтовый адрес Учреждения: 400005, г. Волгоград, ул. Гагарина, дом 14.

1.10. Учреждение не имеет ни филиалов, ни представительств.

2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УЧРЕЖДЕНИЯ

2.1. Учреждение осуществляет информационную, культурно-просветительскую, образовательную деятельность в целях обеспечения реализации прав граждан на участие в культурной жизни в рамках реализации, предусмотренных законодательством Российской Федерации полномочий органа исполнительной власти Волгоградской области, уполномоченного в сфере культуры и искусства.

2.2. Для достижения указанных в п. 2.1. настоящего Устава целей Учреждение осуществляет следующие виды деятельности (основные виды деятельности):

проведение мероприятий, в том числе выставок различных форматов в установленной сфере деятельности;

популяризация научно обоснованных знаний по астрономии, физике, другим естественным наукам;

экскурсионное обслуживание (проведение экскурсий, наблюдений в обсерватории за астрономическими объектами, проведение выездных занятий), в том числе проведение научно-познавательных программ и лекций по астрономии, космонавтике, науке о Земле, биологии, физике, не относящихся к образовательной деятельности.

2.3. Государственные задания для Учреждения в установленном порядке формирует и утверждает Учредитель.

2.4. Учреждение вправе осуществлять предпринимательскую и иную приносящую доход деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых оно создано, и соответствует этим целям, в том числе:

- организация деятельности клубного формирования (любительского объединения, студии, кружков, творческих коллективов, групп, клубы по интересам);
- организация (выполнение) работы с документами, работа по подбору информации по астрономии, космонавтике, наукам о Земле, физике и другим естественным наукам для прослушивания, лекториев, планетариев, предоставляющих услуги широкой публике;
- изготовление для собственных нужд наглядных материалов;
- деятельность в области производства и демонстрации фильмов;
- реализация сувенирной продукции;
- концертная деятельность;
- проведение выставок;
- рекламная деятельность.

Доходы, полученные им от указанной деятельности, и приобретенное за счёт этих доходов имущество поступают в самостоятельное распоряжение Учреждения.

2.5. При осуществлении предпринимательской и иной приносящей доход деятельности Учреждение руководствуется нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, Учредителя и настоящим Уставом.

2.6. Учреждение не вправе осуществлять виды деятельности, не предусмотренные настоящим Уставом.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧРЕЖДЕНИЯ

3.1. Учреждение осуществляет деятельность в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области и настоящим Уставом.

3.2. Для достижения уставных целей Учреждение вправе:

- осуществлять деятельность, подлежащую лицензированию, только на основании полученной в установленном порядке лицензии;
- заключать договоры с юридическими и физическими лицами;
- осуществлять внешнеэкономическую деятельность;
- приобретать или арендовать (получать в безвозмездное пользование) основные средства за счёт имеющихся у него финансовых средств;
- в установленном законодательством порядке сдавать в аренду основные средства;
- осуществлять материально-техническое обеспечение своей деятельности;
- сверх установленного государственного задания, в том же в случаях, определенных федеральными законами, в пределах установленного государственного задания выполнять работы, оказывать услуги, относящиеся к его основным видам деятельности, предусмотренным настоящим Уставом, для граждан и юридических лиц за плату и на одинаковых при оказании одних и тех же услуг условиях. Порядок определения указанной платы устанавливается Учредителем, если иное не предусмотрено федеральными законами.
- распоряжаться в установленном порядке денежными средствами Учреждения;
- устанавливать для работников Учреждения дополнительные отпуска, сокращённый рабочий день и иные социальные льготы в соответствии с законодательством;
- в случаях и порядке, предусмотренных нормативными правовыми актами вносить денежные средства и имущество, за исключением особо ценного движимого

имущества и недвижимого имущества, в уставный (складочный) капитал хозяйственных обществ или иным образом передавать им это имущество в качестве их учредителя или участника;

- с согласия Учредителя создавать филиалы и представительства, утверждать положения о них, принимать решения о прекращении их деятельности;
- осуществлять другие права, предоставленные государственным бюджетным учреждениям действующим законодательством.

3.3. Учреждение не вправе:

- совершать сделки, возможными последствиями которых является отчуждение или обременение имущества, закрепленного за Учреждением, или имущества, приобретенного за счет средств, выделенных Учреждению из бюджета Волгоградской области, если иное не установлено законодательством Российской Федерации;
- получать кредиты (займы) от кредитных организаций, других юридических и физических лиц, из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;
- размещать денежные средства на депозитах в кредитных организациях, а также совершать сделки с ценными бумагами, если иное не предусмотрено федеральными законами;
- отказываться от выполнения государственного задания.

3.4. Учреждение обязано:

- обеспечивать выполнение государственного задания с учетом установленных сроков и объемов его выполнения, а так же стандартов качества государственных услуг;
- в соответствии с законодательством Российской Федерации нести ответственность за нарушение принятых обязательств, а также за нарушение бюджетного, налогового и иного законодательства Российской Федерации;
- отчитываться перед Учредителем за состояние и использование государственного имущества и денежных средств;
- представлять отчетность в порядке, установленном законодательством и Учредителем;
- представлять месячную, квартальную и годовую бухгалтерскую отчетность в порядке, установленном Министерством финансов Российской Федерации;
- обеспечивать своевременно и в полном объеме выплату работникам Учреждения заработной платы и проводить ее индексацию в соответствии с законодательством Волгоградской области;
- обеспечивать работникам Учреждения безопасные условия труда и нести ответственность в установленном порядке за вред, причиненный их здоровью и трудоспособности в период исполнения ими трудовых обязанностей;
- осуществлять бухгалтерский учет результатов финансово-хозяйственной и иной деятельности, вести статистическую отчетность, отчитываться о результатах деятельности в соответствующих органах в порядке и сроки, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области и Учредителем, а так же нести ответственность за ненадлежащее исполнение указанных обязанностей и некачественную государственную отчетность;
- планировать деятельность Учреждения, в том числе в части формирования доходов от приносящей доход деятельности;
- выполнять мероприятия по гражданской обороне и мобилизационной подготовке в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и Волгоградской области;
- обеспечивать гарантированный законодательством минимальный размер оплаты труда и меры социальной защиты работников Учреждения;
- в соответствии с действующим законодательством ежегодно размещать в сети Интернет или предоставлять средствам массовой информации для опубликования отчет

в своей деятельности в объеме сведений, предоставляемых в установленном порядке Учредителю;

- эффективно использовать имущество, закрепленное за ним на праве оперативного управления, обеспечивать его сохранность и надлежащий учет, не допускать ухудшения его технического состояния за исключением случаев, связанных с нормальным износом и форс-мажорными обстоятельствами, осуществлять ремонт имущества, нести риск случайной гибели, порчи имущества;
- исполнять иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

4. УПРАВЛЕНИЕ УЧРЕЖДЕНИЕМ

4.1. Единичным исполнительным органом Учреждения является директор (далее именуется – Руководитель).

Руководитель назначается на должность и освобождается от должности правовым актом Учредителя, изданным на основании заключенного между Руководителем и Учредителем трудового договора.

Учредитель полномочен заключать, изменять и расторгать трудовой договор с Руководителем.

4.2. Руководитель осуществляет руководство деятельностью Учреждения на основании нормативных правовых актов Российской Федерации, Волгоградской области, настоящего устава, трудового договора, приказов и распоряжений Учредителя.

Руководитель подотчетен в своей деятельности Учредителю.

4.3. Руководитель Учреждения:

- действует без доверенности от имени Учреждения, представляет его интересы в органах государственной власти и местного самоуправления, перед гражданами, юридическими лицами, общественными объединениями;
- распоряжается имуществом Учреждения в соответствии с действующим законодательством и настоящим уставом;
- согласовывает с Учредителем и утверждает структуру и штатное расписание, положения о филиалах и представительствах Учреждения;
- утверждает план финансово-хозяйственной деятельности Учреждения в соответствии с порядком установленным Учредителем;
- в установленном действующим законодательством порядке осуществляет прием на работу и увольнение работников Учреждения, утверждает должностные инструкции;
- издаёт приказы, распоряжения и даёт письменные указания, обязательные для всех работников Учреждения;
- является распорядителем финансовых средств, поступающих в Учреждение, имеет право первой подписи;
- организует бухгалтерский учет и отчетность, контроль финансово-хозяйственной деятельности Учреждения;
- обеспечивает расходование субсидий из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации и средств от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности и других финансовых средств в соответствии с действующим законодательством;
- в пределах своей компетенции несет ответственность за организацию защиты сведений, составляющих государственную тайну;
- обеспечивает составление и представление всей необходимой информации и документации, связанной с деятельностью Учреждения;
- применяет к работникам Учреждения меры дисциплинарного взыскания и поощрения в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- делегирует свои права заместителям, распределяет между ними обязанности;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

4.4. Руководитель несет персональную ответственность за:

- неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на него нормативными правовыми актами, трудовым договором, настоящим уставом, приказами и распоряжениями Учредителя обязанностей;

- утрату или порчу материальных ценностей и имущества Учреждения;

- несоблюдение требований нормативных правовых актов, настоящего устава, а так же приказов и распоряжений Учредителя при осуществлении управленческой деятельностью Учреждения.

- непредставление и (или) представление недостоверных и (или) неполных сведений об имуществе, находящемся в оперативном управлении Учреждения, комитету по управлению государственным имуществом Волгоградской области.

4.5. Руководитель Учреждения несет полную материальную ответственность за прямую действительный ущерб, причиненный Учреждению, в том числе в случаях неправомерного использования имущества, при ссечении либо ином отчуждении имущества Учреждения, не соответствующего законодательству.

4.6. Структура, штатная численность, формы и размер оплаты труда работников Учреждения определяются в пределах бюджетных ассигнований областного бюджета, предусматриваемых на эти цели Учреждению, а также средств, полученных из других источников в соответствии с законодательством Российской Федерации. Ставки и оклады работников Учреждения определяются на основе систем оплаты труда работников учреждений.

5. ИМУЩЕСТВО И ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УЧРЕЖДЕНИЯ

5.1. Имущество закрепляется за Учреждением на праве оперативного управления комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области и является собственностью Волгоградской области.

5.2. Учреждение в отношении закрепленного за ним имущества осуществляет в пределах, установленных законодательством, и в соответствии с целями своей деятельности права владения, пользования и распоряжения им.

5.3. Учреждение не вправе отчуждать или иным способом распоряжаться закрепленным за ним особо ценным движимым имуществом, приобретенным за счет средств, выделенных ему Учредителем на приобретение этого имущества, а также недвижимым имуществом, в том числе сдавать в аренду, отдавать в залог, передавать во временное пользование, без согласования с Учредителем и собственником имущества.

Остальным находящимся на праве оперативного управления имуществом Учреждение вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не предусмотрено действующим законодательством Российской Федерации.

Решение об отнесении имущества Учреждения к категории особо ценного движимого имущества принимает Учредитель.

5.4. Учреждение не вправе без согласия Учредителя и собственника имущества вносить в случае и в порядке, которые предусмотрены действующим законодательством, денежные средства (если иное не установлено условиями их предоставления), иное имущество, за исключением особо ценного движимого имущества, а также недвижимого имущества, в уставной (складочный) капитал хозяйственных обществ или передачу им такого имущества иным образом в качестве их учредителя или участника.

5.5. Собственные имущества Учреждения вправе изъять изъятное, неиспользуемое или используемое не по назначению имущество Учреждения, закрепленное им за Учреждением, либо приобретенное Учреждением за счет средств.

выделенных Учреждению собственником на приобретение этого имущества. Имуществом, изъятым у Учреждения, собственник этого имущества вправе распорядиться по своему усмотрению.

5.6. Земельные участки, необходимые для выполнения Учреждением своих уставных целей, предоставляются ему на праве постоянного (бессрочного) пользования.

5.7. Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации, культурные ценности, природные ресурсы (за исключением земельных участков), ограниченные для использования в гражданском обороте или изъятые из гражданского оборота, закрепляются за Учреждением на условиях и в порядке, которые определяются федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5.8. Источниками формирования имущества Учреждения являются:

- имущество, закрепленное за Учреждением комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области;
- имущество, приобретенное Учреждением за счет средств субсидий, представленных Учреждению в рамках ассигнований областного бюджета, предусмотренных Учредителем законом об областном бюджете, доходов Учреждения от его деятельности;
- субсидии, представленные Учреждению в рамках ассигнований областного бюджета, предусмотренных Учредителем законом об областном бюджете и соответствии с законодательством;
- доходы, полученные Учреждением от его деятельности;
- иные источники, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

5.9. Плоды, продукция и доходы от использования имущества, находящегося в оперативном управлении Учреждения, а также имущество, приобретенное Учреждением по договору или иным основаниям, поступают в оперативное управление Учреждения в порядке, установленном Гражданским Кодексом Российской Федерации и другими законами и иными правовыми актами.

5.10. Учреждение отвечает по своим обязательствам всем находящимся у него на праве оперативного управления имуществом, как закрепленным за Учреждением собственником имущества, так и приобретенным за счет доходов, полученных от приносящей доход деятельности, за исключением особо ценного движимого имущества, закрепленного за Учреждением или приобретенного Учреждением за счет выделенных собственником имущества Учреждения средств, а также недвижимого имущества.

5.11. Крупная сделка может быть совершена Учреждением только с предварительного согласия Учредителя в порядке, установленном действующим законодательством, правовыми актами Учредителя.

Крупной сделкой Учреждения признается сделка или несколько взаимосвязанных сделок, связанная с распоряжением денежными средствами, отчуждением иного имущества (которым в соответствии с федеральным законом Учреждение вправе распоряжаться самостоятельно), а также с передачей такого имущества в пользование при условии, что цена такой сделки либо стоимость отчуждаемого или передаваемого имущества превышает 10 процентов балансовой стоимости активов Учреждения, определяемой по данным его бухгалтерской отчетности на последнюю отчетную дату.

Руководитель Учреждения несет перед Учреждением ответственность в размере убытков, причиненных Учреждению в результате совершения крупной сделки с нарушением требований абзаца первого настоящего пункта, независимо от того, была ли эта сделка признана недействительной.

5.12. В случае, если заинтересованное лицо имеет заинтересованность в сделке, стороной которой является или намеревается быть Учреждение, а также в случае иного противоречия интересов указанного лица и Учреждения в отношении существующей или предполагаемой сделки:

- оно обязано сообщить о своей заинтересованности Учредителю до момента принятия решения о заключении сделки;

- сделка должна быть одобрена Учредителем.

Решение об одобрении сделок с участием Учреждения, в совершении которых имеется заинтересованность, принимается в порядке, установленном действующим законодательством и правовым актом Учредителя.

5.13. Учреждение вправе передавать некоммерческим организациям в качестве их учредителя или участника денежные средства (если иное не предусмотрено условиями их предоставления) и иное имущество, за исключением особо ценного имущества, закрепленного за Учреждением собственником или приобретенного Учреждением за счет средств, выделенных ему Учреждением на приобретение такого имущества, а также недвижимого имущества в порядке, установленном правовым актом Учредителя.

5.14. Учреждение осуществляет операции с поступающими ему в соответствии с законодательством Российской Федерации средствами через лицевые счета, открываемые в территориальном органе Федерального казначейства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (за исключением случаев, установленных федеральным законом).

5.15. Учреждение представляет в установленном порядке информацию о своей деятельности в органы государственной статистики, налоговые органы, иные органы и лицам в соответствии с законодательством и настоящим уставом, в том числе в комитет по управлению государственным имуществом Волгоградской области – информация, необходимую для ведения Реестра собственности Волгоградской области.

5.16. Финансовое обеспечение выполнения государственного задания Учреждением осуществляется в виде субсидий из областного бюджета с учетом особенностей и порядка, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5.17. Государственный контроль от имени Волгоградской области осуществляется в отношении Учреждения, уполномоченными органами государственной власти Волгоградской области.

6. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА УЧРЕЖДЕНИЯ

6.1. Филиалы и представительства не являются юридическими лицами, действуют на основании утверждаемых Учреждением Положений.

Филиалы и представительства наделяются Учреждением имуществом, которое учитывается как на их отдельных балансах, так и на балансе Учреждения.

6.2. Руководители филиалов и представительств Учреждения назначаются Руководителем, и действуют на основании доверенности, выданной Учреждением.

6.3. Филиалы и представительства осуществляют деятельность от имени Учреждения. Учреждение несет ответственность за деятельность его филиалов и представительств в соответствии с действующим законодательством.

7. ЛИКВИДАЦИЯ И РЕОРГАНИЗАЦИЯ УЧРЕЖДЕНИЯ

7.1. Прекращение деятельности Учреждения может осуществляться в виде его ликвидации либо реорганизации в случаях и в порядке, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации и Волгоградской области.

7.2. При ликвидации назначается ликвидационная комиссия в соответствии с действующим законодательством. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят полномочия по управлению делами Учреждения.

7.3. При ликвидации Учреждения имущество Учреждения, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, а также имущество, на которое в соответствии с федеральными законами не может быть обращено взыскание по обязательствам

Учреждения, передается в казну Волгоградской области, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

7.4. Ликвидация Учреждения считается завершённой, и Учреждение прекращает свою деятельность с момента внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр юридических лиц.

7.5. При ликвидации и реорганизации Учреждения работникам гарантируется соблюдение их прав в соответствии с трудовым законодательством Российской Федерации.

7.6. При прекращении деятельности Учреждения (кроме ликвидации) все документы (управленческие, финансово-хозяйственные, по личному составу и другие) передаются правопреемнику (правопреемникам). При ликвидации Учреждения документы постоянного хранения, имеющие научно-историческое значение, документы по личному составу передаются на государственное хранение в архив. Передача и упорядочение документов осуществляются силами и за счёт средств Учреждения в соответствии с требованиями архивных органов.

7.7. Изменение типа государственного Учреждения не является его реорганизацией.

8. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В УСТАВ УЧРЕЖДЕНИЯ

8.1. Внесение изменений в устав Учреждения осуществляется по инициативе Учредителя либо по предложению Руководителя Учреждения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

8.2. При изменении типа государственного Учреждения в его учредительных документах вносятся соответствующие изменения.

Изменение типа Учреждения в целях создания казенного или автономного учреждения осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

8.3. Изменения в устав Учреждения согласовываются с комитетом по управлению государственным имуществом Волгоградской области, утверждаются Учредителем и регистрируются в установленном законом порядке.

Протокол и определены печать о
на 9 девяти листах
Начальник (заместитель начальника)
ФОНС России по Дзержинскому
району с. Дзержинск

А.В. Курин
Подпись



II. Застосування площі земельних ділянок (в кв. м.)

Площа земельних ділянок				Площа (кількість) площ									
№ ділянки	№ кадастрової площі	Всього площі		Територія території			Площа (кількість) площ		Інше	Площа (кількість) площ			
		Аграрна	Інша	Сільськогосподарська	Інша	Інша	Сільськогосподарська	Інша		Інша	Інша	Інша	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
10074	10078	1007	8773	3344							1209		

III. Описаних будівель та споруджень

№ будівлі	Назва будівлі	Площа (кількість) площ			Характеристики конструкцій, матеріалів					
		площа, кв. м	площа, кв. м	площа, кв. м (за поверхами)	Фундамент	стіни	перегородки	покрівля	підлога	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
А	Будинок господарський			1007,2	цегляний	цегляний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
А.1	Підвал			1007,2	цегляний	цегляний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а	Приміщення	6,0	1,10	6,3	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а1	Приміщення	1,90	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а2	Приміщення	1,90	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а3	Приміщення	4,00	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а4	Приміщення	4,00	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а5	Приміщення	1,99	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а6	Приміщення	1,99	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а7	Приміщення	5,58	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а8	Приміщення	1,90	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а9	Приміщення	4,00	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а10	Приміщення	4,00	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а11	Приміщення	1,90	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а12	Приміщення	1,99	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а13	Кришар	1,28	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а14	Кришар	1,28	1,10	6,5	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а15	Парадний вхід			150,8	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а16	Кришар	4,8	2,20	11,4	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а17	Кришар	8,90	2,00	7,8	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а18	Кришар	1,85	1,24	11,2	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а19	Кришар	4,28	1,20	7,1	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	
а20	Кришар	7,0	1,0	7,0	цементний	цементний	дерев'яний	дерев'яний	дерев'яний	

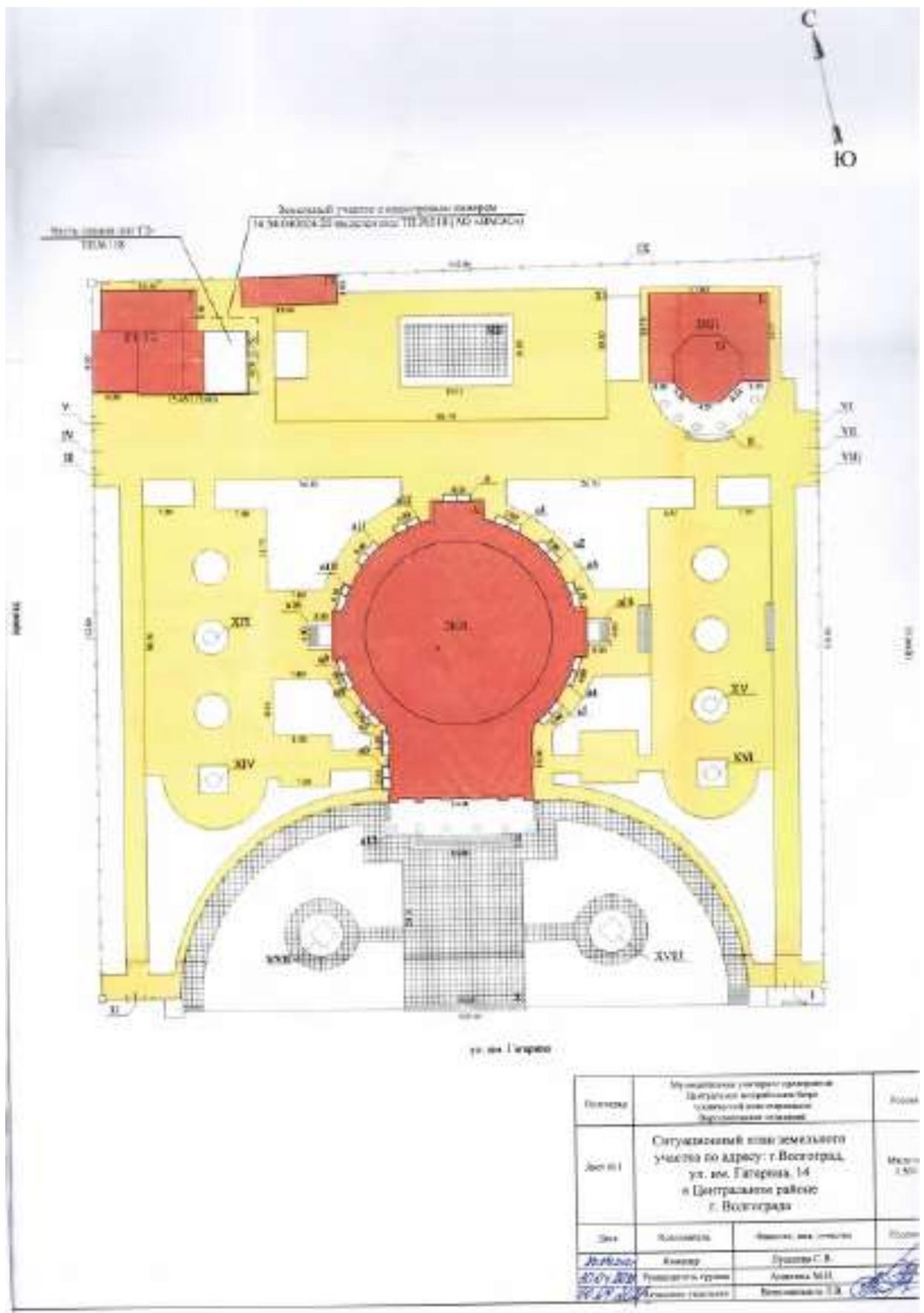
IV. Назначение, техническое состояние и стоимость зданий и сооружений

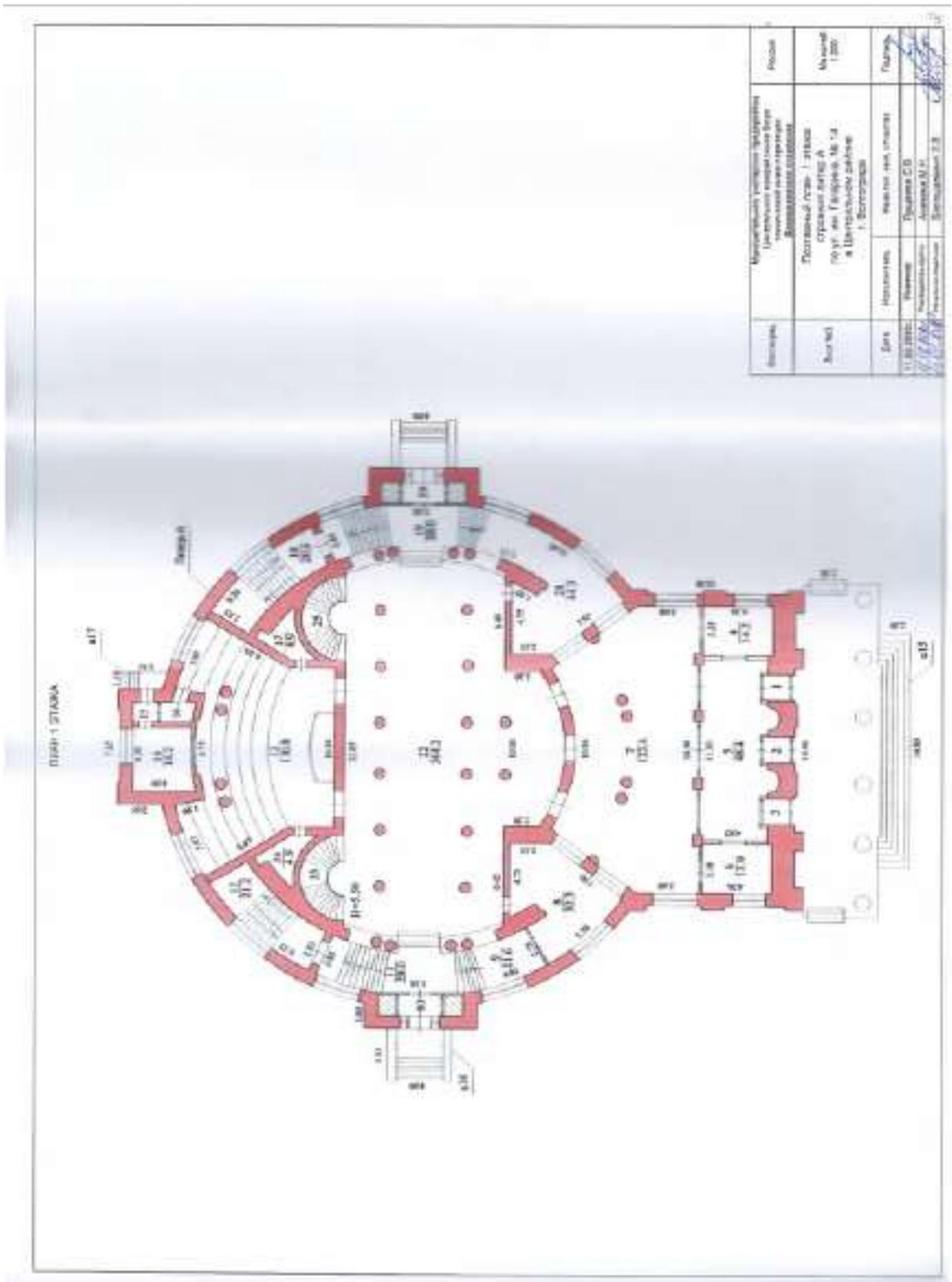
Литера	Назначение строений и сооружений	Физический износ (%)	Действительная инвентаризационная стоимость (руб.) в ценах 20__ г.
1	2	3	4
A	Здание инженерное	38	
A1	Помещение	38	
B	Здание инженерное	38	
B1	Помещение	38	
Г	Склад	15	
Г1	Гараж	15	
Г2	Склад	60	
Г3	Гараж	15	
Г4	Кладовая	15	
Г5	Кладовая	15	
Г6	Кладовая	15	
Г7	Кладовая	15	
Г8	Кладовая	15	
Г9	Кладовая	15	
Г10	Кладовая	15	
Г11	Кладовая	15	
Г12	Кладовая	15	
Г13	Кладовая	15	
Г14	Кладовая	15	
Г15	Кладовая	15	
Г16	Кладовая	15	
Г17	Кладовая	15	
Г18	Кладовая	15	
Г19	Кладовая	15	
Г20	Кладовая	15	
Г21	Кладовая	15	
Г22	Кладовая	15	
Г23	Кладовая	15	
Г24	Кладовая	15	
Г25	Кладовая	15	
Г26	Кладовая	15	
Г27	Кладовая	15	
Г28	Кладовая	15	
Г29	Кладовая	15	
Г30	Кладовая	15	
Г31	Кладовая	15	
Г32	Кладовая	15	
Г33	Кладовая	15	
Г34	Кладовая	15	
Г35	Кладовая	15	
Г36	Кладовая	15	
Г37	Кладовая	15	
Г38	Кладовая	15	
Г39	Кладовая	15	
Г40	Кладовая	15	
Г41	Кладовая	15	
Г42	Кладовая	15	
Г43	Кладовая	15	
Г44	Кладовая	15	
Г45	Кладовая	15	
Г46	Кладовая	15	
Г47	Кладовая	15	
Г48	Кладовая	15	
Г49	Кладовая	15	
Г50	Кладовая	15	
Г51	Кладовая	15	
Г52	Кладовая	15	
Г53	Кладовая	15	
Г54	Кладовая	15	
Г55	Кладовая	15	
Г56	Кладовая	15	
Г57	Кладовая	15	
Г58	Кладовая	15	
Г59	Кладовая	15	
Г60	Кладовая	15	
Г61	Кладовая	15	
Г62	Кладовая	15	
Г63	Кладовая	15	
Г64	Кладовая	15	
Г65	Кладовая	15	
Г66	Кладовая	15	
Г67	Кладовая	15	
Г68	Кладовая	15	
Г69	Кладовая	15	
Г70	Кладовая	15	
Г71	Кладовая	15	
Г72	Кладовая	15	
Г73	Кладовая	15	
Г74	Кладовая	15	
Г75	Кладовая	15	
Г76	Кладовая	15	
Г77	Кладовая	15	
Г78	Кладовая	15	
Г79	Кладовая	15	
Г80	Кладовая	15	
Г81	Кладовая	15	
Г82	Кладовая	15	
Г83	Кладовая	15	
Г84	Кладовая	15	
Г85	Кладовая	15	
Г86	Кладовая	15	
Г87	Кладовая	15	
Г88	Кладовая	15	
Г89	Кладовая	15	
Г90	Кладовая	15	
Г91	Кладовая	15	
Г92	Кладовая	15	
Г93	Кладовая	15	
Г94	Кладовая	15	
Г95	Кладовая	15	
Г96	Кладовая	15	
Г97	Кладовая	15	
Г98	Кладовая	15	
Г99	Кладовая	15	
Г100	Кладовая	15	
		Итого:	

Итого балансовая стоимость _____ руб.

Остаточная балансовая стоимость с учетом износа _____ руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 20__ г. _____ руб.





Исполнитель	Муниципальное учреждение культуры «Центр культуры и досуга населения города Ижевска» ИЖЕВСК 540000	Рисунки
Судья	Полтавский Иван Иванович Справочный пункт А 100111, г. Ижевск, М. П. 4 Центр культуры и досуга г. Ижевска	Масштаб 1:200
Дата	Исполнено	Исполнитель
11.01.2012	Проверено	Проектировщик
И.И.И.	И.И.И.	А.А.А.
И.И.И.	И.И.И.	И.И.И.

A	I		1	тамбур	2,9		2,9	5,50	
			2	тамбур	2,9		2,9	"	
			3	тамбур	2,9		2,9	"	
			4	кабинет администратора	14,2	14,2		"	
			5	вестибюль	48,4		48,4	"	
			6	касса	13,9	13,9		"	
			7	фойе	133,4	133,4		"	
			8	гардероб	32,3		32,3	"	

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Литера по плану	Этаж, литеры в I, II и III этажах	Мезонин	Номер помещения, квартиры и пр.	Номер по плану строения, комнаты, кухни и пр.	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему обмеру, кв.м.			Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание, согласно ведомости, условной переоборудованная площадь
						общая	основная	используемая		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
A	I		9		подсобное	11,6		11,6	5,50	
			10		тамбур	3,2		3,2	"	
			11		лестничная клетка	28,0		28,0	"	
			12		лестничная клетка	21,2		21,2	"	
			13		малый зал	110,8	110,8		"	
			14		физ. кабинет	16,2	16,2		"	
			15		тамбур	2,1		2,1	"	
			16		подсобное	2,8		2,8	"	
			17		кладовая	4,9		4,9	"	
			18		лестничная клетка	20,6		20,6	"	
			19		лестничная клетка	28,0		28,0	"	
			20		тамбур	3,2		3,2	"	
			21		гардероб	44,3		44,3	"	
			22		фойе	264,2	264,2		"	
			23		лестница	10,0		10,0	"	
			24		кладовая	4,9		4,9	"	
			25		лестница	10,0		10,0	"	
					Итого по I этажу:	836,9	552,7	284,2		

А	2	2	киноаппаратная	21,9	21,9		6,80	
		3	коридор	4,7		4,7	"	
		4	киноаппаратная	4,7	4,7		"	
		5	лестничная клетка	21,2		21,2	"	
		6	комната механика	12,5		12,5	"	
		7	аппаратная	27,7	27,7		"	
		8	комната механика	13,0		13,0	"	
		9	лестничная клетка	20,6		20,6	"	
		10	лекторская	10,0	10,0		"	
		11	лекторская	21,3	21,3		"	
		12	лестница	32,5		32,5	"	
		13	фойе	155,4	155,4		"	
		14	подсобное	5,7		5,7	"	
		15	подсобное	5,7		5,7	"	
		16	тамбур	6,9		6,9	"	
		17	большой зал	488,9	488,9		"	
			Итого по 2 этажу:	852,7	729,9	122,8		

48

ЭКСПЛИКАЦИЯ К ПОЭТАЖНОМУ ПЛАНУ

Литера по плану	Этаж, начиная с 1-го и кончая последним	Номер дописки, квартиры и др.	Номер по плану стрелки, комнаты, кухни и др.	Назначение частей помещения	Площадь по внутреннему объему, кв.м.			Высота помещений по внутреннему объему	Примечание, самовольно возведенная, самовольно переоборудованная площадь
					общая	основная	эксплуатационная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
				Всего по зданию:	2449,9	1354,9	1095,0		
				Кроме того:					
			1	лестница	32,5		32,5	6,80	