

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. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

**Отказ от затратного подхода.** Согласно п. 23 ФСО–1, затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Объектом оценки является рыночная величина ставки аренды нежилого помещения, общей площадью 118,3 кв. м, расположенного на первом этаже здания по адресу: г. Вологда, Советский пр., 128.

Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство нежилого здания не является способом приобретения в аренду отдельно 118,3 квадратных метров, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода, согласно п. 23 ФСО–1.

#### **Отказ от использования доходного подхода.**

Согласно п. 21 ФСО–1, доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Объектом оценки является рыночная величина ежегодной ставки аренды нежилого помещения № 6, общей площадью 15,2 кв. м, расположенное на втором этаже здания по адресу: г. Вологда, ул. Горького, дом 105, в т.ч. вспомогательные помещения.

В рамках доходного подхода применяются методы дисконтирования или капитализации чистого операционного дохода от аренды здания. Для расчета чистого операционного дохода необходим расчет ставки аренды, однако именно рыночная величина ставки аренды и является объектом оценки. Таким образом, исходная величина, необходимая для применения доходного подхода, является итогом оценки и дальнейшие расчеты не служат цели оценки.

Доходный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода, согласно п. 21 ФСО–1.

**Вывод:** В рамках настоящего настоящей оценки стоимость объектов оценки была определена с применением одного подхода к оценке: сравнительного.

### **9.5. Определение рыночной стоимости величина ставки аренды сравнительным подходом**

На основании имеющейся по объектам оценки информации и анализа рынка в рамках настоящей оценки рыночная стоимость объектов оценки была определена методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

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

---

аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

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

Сравнительный подход реализуется **методом сравнения предложений к аренде**.

В рамках сравнительного подхода выделяют два метода: метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта недвижимости устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр, кубический метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно – регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Скорректированная цена дает оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи (предложения) аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи (предложения) объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако, в подавляющем большинстве случаев, цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно

---

определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

В настоящем отчете оценщиком была проанализирована информация по ценам предложений (публичных ofert) сдачи в аренду объектов недвижимости, сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки. Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о сделке с объектом недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого помещения, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Таким образом, оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В качестве аналогов было выбрано 3 объекта недвижимости, предлагаемых к сдаче в аренду и сопоставимых по своим характеристикам с объектом оценки.

Таким образом, выбранное количество аналогов можно считать достаточным для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода.

Перечень аналогов и их характеристика представлена в таблице 11.

Источник информации: информация была подготовлена и отобрана из базы агентств недвижимости г. Вологды, которые являются официальными, авторитетными и признанными на рынке коммерческой недвижимости.

Исходя из имеющихся данных и цели оценки, для проведения расчетов был использован сравнительный подход (метод сравнительного анализа предложений по аренде).

Таблица 12

Характеристика объекта	Объект оценки №1	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3
Объект	помещение	помещение	помещение	помещение
Функциональное назначение	столовая	Под общепит	Под общепит	Под общепит
Адрес объекта	г. Вологда, Советский пр., 128	Вологда, наб. 6-й Армии, 129	Вологда, Лечебная ул., 30А	Вологда, ул. Мальцева, 1
Цена предложения, руб.		74 250,00	40 535,00	60 000,00
Площадь, кв.м.	9,5	165,00	73,70	120,00
Расположение в здании, этаж	1	1	1	Здание
Наличие отопления	есть	есть	есть	есть
Наличие отдельного входа	нет	есть	есть	есть
Коммунальные платежи	отдельно	отдельно	отдельно	отдельно
Состояние	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Наличие отделки	есть	есть	есть	есть
Источник информации		<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_165_m_2143928867">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_165_m_2143928867</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_737_m_2310619641">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_737_m_2310619641</a>	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2054940208">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_120_m_2054940208</a>
Результаты проверки	в ходе интервьюирования подтвержден на дату оценки	в ходе интервьюирования подтвержден на дату оценки	в ходе интервьюирования подтвержден на дату оценки	в ходе интервьюирования подтвержден на дату оценки

**Допущение:** Осмотр объектов-аналогов лично оценщиком не производится. Вывод о состоянии объектов-аналогов был сделан на основании данных продавцов, полученных при телефонном интервьюировании.

#### **Определение корректировок.**

##### **1. Передаваемые права**

Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – 100%, корректировка к объектам-аналогам при оценке не проводилась. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна **1**.

##### **2. Условия финансирования.**

У всех объектов – аналогов одинаковые условия финансирования. Оценщик допускает, что процедура оплаты будет осуществлена единовременным (разовым) платежом. Поправка не проводилась.

Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения по объекту оценки для всех объектов-аналогов равна **1**.

**3. Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным. Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна **1**.

**4. Корректировка на дату продажи.** Поправка на дату продажи (предложения) учитывает изменения цен на недвижимость в зависимости от даты сделки или даты выставления объекта на продажу. Объекты аналоги выставлены на продажу во **2 кв. 2022 года**. Поправка на дату продажи (предложения) не требуется.

**5. Корректировка на торг.** Корректировка на возможность торга (снижение цены) в процессе переговоров продавца и покупателя отражает снижение объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем до цены сделки.

Для определения точного значения скидки на торг, оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2020 г. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,7%	7,7%	19,6%
2. Офисные объекты класса С и ниже	15,5%	8,8%	22,2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	13,9%	8,3%	19,4%
4. Стрит-ритейл	13,9%	8,1%	19,7%
5. Объекты свободного назначения	14,5%	8,5%	20,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	15,5%	8,9%	22,1%

Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения по объекту оценки для всех объектов-аналогов равна **20,5%**.



## 6. Назначение здания.

В качестве объектов-аналогов представлены помещения под коммерческую деятельность (под общепит). Для определения точного значения корректировки, оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,84	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания	0,85	0,84	0,86

Корректировка для дальнейших расчетов по данному элементу сравнения для всех объектов-аналогов равна 0,85.

## 7. Корректировка на местоположение.

С удалением от центра города и крупных транспортных магистралей наблюдается тенденция снижения стоимости объектов недвижимости. Для определения точного значения корректировки, оценщик использовал Справочник оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2017 г. Том II Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов.

Классификация типовых территориальных зон внутри города

Таблица 20.

Типовые зоны в пределах города	код
Культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	I
Центры административных районов города (территории бизнес центров и крупных торговых центров)	II
Спальные микрорайоны высотной застройки (кварталы застройки после 90-х годов современными высокотажными зданиями)	III
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)	IV
Районы вокруг крупных промпредприятий (промзоны, окраины городов, территории старой застройки)	V
Районы крупных автомагистралей города	VI

Таблица 70

арендные ставки		аналог					
		I	II	III	IV	V	VI
объект оценки	I	1,00	1,15	1,25	1,35	1,64	1,35
	II	0,87	1,00	1,09	1,18	1,43	1,18
	III	0,80	0,92	1,00	1,08	1,31	1,08
	IV	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00
	V	0,61	0,70	0,76	0,82	1,00	0,82
	VI	0,74	0,85	0,93	1,00	1,21	1,00

**8. Наличие коммуникаций.**

У объектов оценки есть весь набор коммуникаций.

У объектов аналогов есть весь набор коммуникаций.

В рассматриваемом случае скидка определена на основе анализа, изложенного в работе «Коллективные экспертные оценки характеристик рынка недвижимости», автор: [Лейфер Л. А.](#), 2017 г. Введена корректировка для объекта-аналога № 1,2,3 в размере 1 соответственно.

**9. Корректировка на площадь.** Данная корректировка отражает различия в стоимости объекта в зависимости от общего размера площадей предлагаемых к продаже. Известно, что чем больше здание, тем стоимость единицы меньше. Помещение с небольшими площадями пользуются значительным спросом, т.к. доступны большему числу потенциальных инвесторов.

Для определения точного значения корректировки, был использован «Справочник оценщика недвижимости - 2020», том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. для каждого типа объектов с привязкой к их назначению.

Таблица 95

усредненные данные по России (цаны)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Корректировки не вводились.

**10. Корректировка на тип объекта.**

Для определения точного значения корректировки, был использован «Справочник оценщика недвижимости - 2020», том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. для каждого типа объектов с привязкой к их назначению.

Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
---	------	------	------

Корректировка на данную характеристику для аналога № 1,2,3 составила 0,84.

**11. Доступ к объекту.** Объект оценки расположен на закрытой территории. Объекты-аналоги имеют свободный доступ к помещениям.

Для определения точного значения корректировки, был использован «Справочник оценщика недвижимости - 2020», том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. для каждого типа объектов с привязкой к их назначению.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом	0,80	0,75	0,85

#### **12. Корректировка на отдельный вход.**

У оцениваемого объекта нет отдельного входа. У объектов аналогов имеется отдельный вход.

Для определения точного значения корректировки, был использован «Справочник оценщика недвижимости - 2020», том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. для каждого типа объектов с привязкой к их назначению.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,79	0,92

#### **13. Корректировка на состояние объекта.**

Объект оценки находится в удовлетворительном состоянии. Объекты аналоги № 1,2 находятся в удовлетворительном состоянии, аналог № 3 находится в хорошем состоянии.

Для определения точного значения корректировки, был использован «Справочник оценщика недвижимости - 2020», том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А. для каждого типа объектов с привязкой к их назначению.

Введена корректировка 1.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21



**Корректировка цен аренды для определения величины арендной платы объекта оценки:**

Таблица 13

№ п/п	Наименование	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
	Цена предложения 1 кв.м, руб.	450,00	550,00	500,00
	Корректировка на:			
1	передаваемые права	1,00	1,00	1,00
2	условия финансирования	1,00	1,00	1,00
3	условия продажи (чистота сделки)	1,00	1,00	1,00
4	дата предложения	1,00	1,00	1,00
5	возможность торга	0,795	0,795	0,795
6	функциональное назначение объекта	0,85	0,85	0,85
7	местоположение	0,74	0,74	0,74
8	наличие/отсутствие коммуникаций	1,00	1,00	1,00
9	площадь	1,00	1,00	1,00
10	тип объекта	0,84	0,84	0,84
11	доступ к объекту	0,80	0,80	0,80
12	отдельный вход	0,86	0,86	0,86
13	состояние	1,00	1,00	1,00
	Скорректированная стоимость 1 кв.м объектов-аналогов, руб.	130,05	158,95	144,50
	Рыночная стоимость величины арендной платы за 1 кв.м объекта оценки, руб.	144,50		
	Общая площадь объекта оценки, кв.м	118,30		
	<b>Рыночная стоимость величины арендной платы объекта оценки, руб./месяц</b>	<b>17 093,86</b>		

Величина рыночной ставки арендной платы нежилых помещений муниципальной собственности общей площадью 118,3 кв.м (часть пом. № 12 - 20 кв.м, пом. № 13 – 10 кв.м, пом. № 16 – 1,2 кв.м, пом. № 19 – 2,2 кв.м, пом. № 20 – 9,6 кв.м, пом. № 23 – 6,5 кв.м, пом. № 24 – 9,5 кв.м, пом. № 25 – 6,2 кв.м, пом. № 26 – 42,1 кв.м, пом. № 28 – 11 кв.м), расположенных на первом этаже здания административного корпуса по адресу: г. Вологда, Советский проспект, д. 128 на дату оценки 20.04.2022, составляет (без НДС): **17 093,86** в месяц

## 10. Согласование результатов

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Поскольку в отчете об оценке использован один подход – сравнительный, ему присваивается максимальный вес.

Величина рыночной ставки арендной платы нежилых помещений муниципальной собственности общей площадью 118,3 кв.м Величина рыночной ставки арендной платы нежилых помещений муниципальной собственности общей площадью 118,3 кв.м (часть пом. № 12 - 20 кв.м, пом. № 13 – 10 кв.м, пом. № 16 – 1,2 кв.м, пом. № 19 – 2,2 кв.м, пом. № 20 – 9,6 кв.м, пом. № 23 – 6,5 кв.м, пом. № 24 – 9,5 кв.м. пом. № 25 – 6,2 кв.м, пом № 26 – 42,1 кв.м, пом. № 28 – 11 кв.м), расположенных на первом этаже здания административного корпуса по адресу: г. Вологда, Советский проспект, д. 128 на дату оценки 20.04.2022, составляет (без НДС): **17 093,86 (Семнадцать тысяч девяносто три руб. 86 коп.)** в месяц

Оценщик

Директор ООО  
«Экспертный центр  
«Правовая позиция»



Кузьмина Надежда  
Вячеславовна  
Кузьмина Надежда  
Вячеславовна

---

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

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

- Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 792797 от 05.11.2015 г.;
- Технический план здания от 09.06.2014 г. Выдан ООО «Гортехинвентаризация».

**Перечень нормативных актов**

- Гражданский Кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

• Федеральный стандарт оценки N 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ N 297 от 20.05.2015 г. В соответствии с п. 2. настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

• Федеральный стандарт оценки N 2 "Цели оценки и виды стоимости" (ФСО N 2), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ N 298 от 20.05.2015 г. В соответствии с п. 2. настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности;

• Федеральный стандарт оценки N 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3), утвержденный приказом Минэкономразвития РФ N 299 от 20.05.2015 г. В соответствии с п. 2. настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

• Федеральный стандарт оценки № 7 (Оценка недвижимости), утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611. В соответствии с п. 2. настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при проведении оценки недвижимости.

**Перечень методической литературы**

- Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. СПб., 2003.
- Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой.- М.: Диамонд, 2002.
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой.- М.: КНОРУС, 2007.-208с.
- Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
- Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 704 с.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия "Оценочная деятельность". Учебное и практическое пособие. - М.: Дело, 1998.- 384 с.
- Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
- Д. Фридман и др. "Анализ и оценка приносящей доход недвижимости", М., ДЕЛО, 1997 г.
- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости "RWAY".
- Каленкевич М.В. Экономика недвижимости. Программа управления объектом смешанного назначения. - СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1999. - 86 с.
- Нагаев Р.Т. «Недвижимость: Энциклопедический словарь» //И-Пресс,2003 г.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.

**Перечень источников внешней информации**

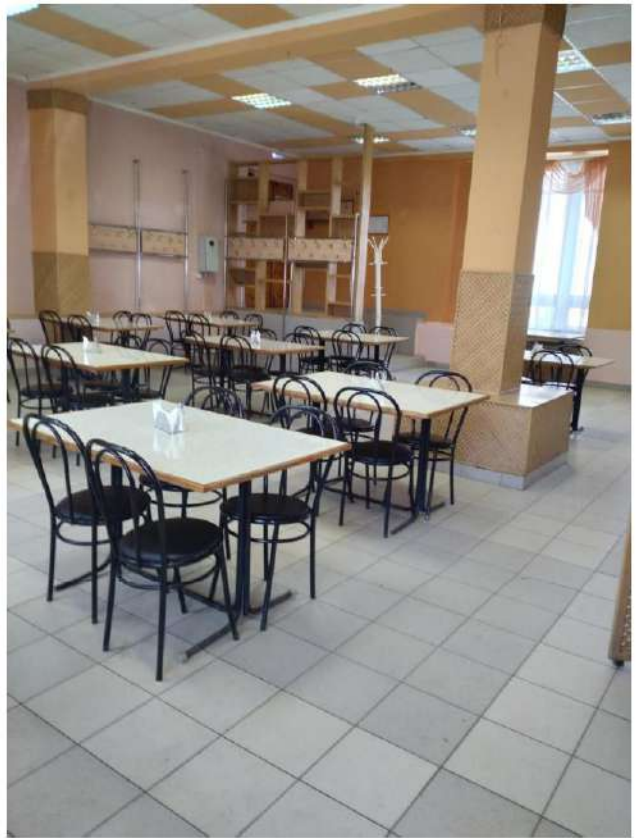
- Ссылки на источники информации указаны по тексту отчета об оценке.

**11. Приложения**  
**Приложение №1. Фотофиксация объекта оценки**

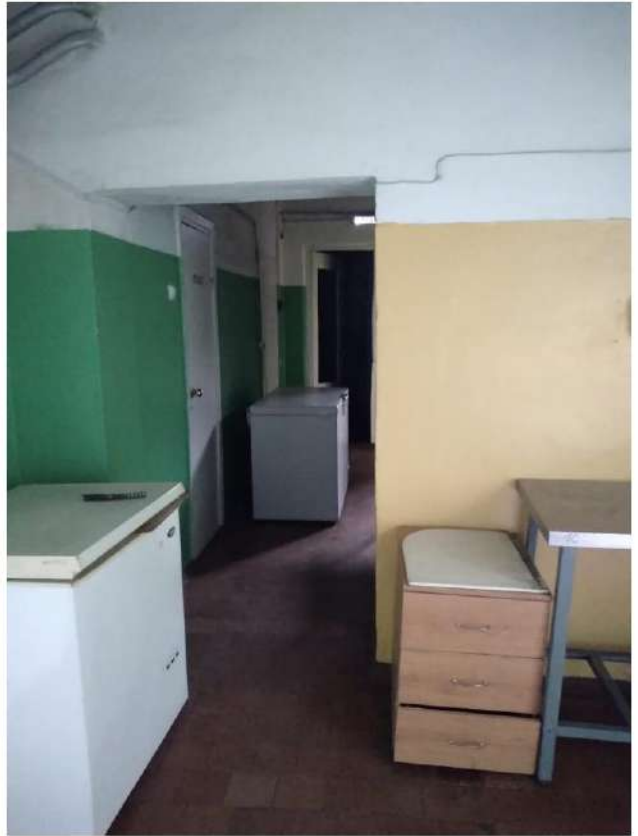


















## Приложение № 2. Данные полученные из открытых источников информации



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Коммерческая недвижимость Поиск по описанию Вологда Район Найти

Вологда Недвижимость Коммерческая недвижимость Сдам Общепит

**Общепит, 165 м²**

Добавить в избранное Добавить заметку 29 февраля в 12:16



**450 Р в месяц за м²**  
450 Р в месяц за м². Отопление в

8 911 045-35-63

Написать сообщение

ООО "ЭНМ"  
Компания  
На Avito с февраля 2016

3 объявления пользователя


Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Геннадий Иванович

№ 2143928867, 3913 (+3)

Сообщения

Общепит, 165 м² в Вологде | Аренда коммерческой недвижимости в Вологде | Avito



**450 Р в месяц за м²**  
450 Р в месяц за м² без налога

8 911 045-35-63

Написать сообщение

ООО "ЭНМ"  
Компания  
На Avito с февраля 2016

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Геннадий Иванович


№ 2143928867, 3913 (+3)

Сообщения

**О помещении**  
Общая площадь: 165 м²

**Расположение**  
Вологодская область, Вологда: наб. б. Я. Армии, 129  
р-н Заречье

Скрыть карту




**Описание**  
Сдается помещение под кафе, пекарню (общепит), все вопросы по телефону.

Сообщения

Общепит, 73,7 м²

Добавить в избранное Добавить закладку 17 февраля в 14:06



550 Р  
в месяц за м²

550 Р в месяц за м², залог 60 000 Р

8 981 420-66-96

Написать сообщение  
Отправлено в течение дня

Антоний  
Арендодатель  
На Авито с октября 2020

5 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

№ 2310619641, 523 (+15)

**О помещении**

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 73,7 м²  
Этаж: 1

Высота потолков: 4 м  
Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая  
Арендные скидки: есть

Общепит, 73,7 м² в Вологде | Аренда коммерческой недвижимости в Вологде | Авито


**О помещении**

Вход: со двора  
Отдельный вход: есть  
Общая площадь: 73,7 м²  
Этаж: 1

Высота потолков: 4 м  
Отделка: офисная  
Тип аренды: прямая  
Арендные скидки: есть

**Расположение**

Вологодская область: Вологда: Лемкиная ул.: 30А



Скрыть карту

550 Р  
в месяц за м²

550 Р в месяц за м², залог 60 000 Р

8 981 420-66-96

Написать сообщение  
Отправлено в течение дня

Антоний  
Арендодатель  
На Авито с октября 2020

5 объявлений пользователем

Подписаться на продавца

№ 2310619641, 523 (+15)

**Описание**

Сдаю в аренду помещение с оборудованием, под производство полуфабрикатов или для работы кухни на доставку. Есть возможность для увеличения площади (до 800м2)

Свободного назначения, 120 м²

60 000 ₽ в месяц

500 ₽ в месяц за м² без залога, комиссия 60 000 ₽

8 921 140-44-80

Написать сообщение

NORD Недвижимость  
Компания  
На Авито с января 2017  
Завершено 194 объявления

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Андрей

№ 2054540200, 1275 (v3)

О помещении

Общая площадь: 120 м²

Расположение

Вологодская область, Вологда, ул. Матвеева, 1  
р-н Насос-город

Скрыть карту

Расположение

Вологодская область, Вологда, ул. Матвеева, 1  
р-н Насос-город

Скрыть карту

60 000 ₽ в месяц

500 ₽ в месяц за м² без залога, комиссия 60 000 ₽

8 921 140-44-80

Написать сообщение

NORD Недвижимость  
Компания  
На Авито с января 2017  
Завершено 194 объявления

12 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо:  
Андрей

№ 2054540200, 1275 (v3)

Описание

Сдается помещение с отличным видом в центре города!  
Ищем надежных партнеров для сдачи в аренду!  
Парковка вдоль здания  
Имеется все коммуникации  
Хороший ремонт  
Первый этаж. Идеально подойдет под салон красоты, магазин одежды, кофейню и общепит.



### Приложение №3. Документы оценщика









СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО ПЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, Негинный пр.-д, 9  
т. (495) 730-3603 ф. (495) 980-2585  
info@peso.ru www.peso.ru

РЕСО-ГАНТИЯ INSURANCE COMPANY  
9a Neginsky pr., Moscow 117105  
т. (495) 730-3603 ф. (495) 980-2585  
info@peso.ru www.peso.ru

ПОЛИС № 922/2117180130  
страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в соответствии с фактом заключения САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Негинный пр.-д, 9, ОГРН 1027500842413, ИНН 77 09645520) со Страхователем договор страхования, в соответствии с «Правилами страхования от ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту) – «Правила страхования».

Дата оформления полиса: 07 февраля 2022 г. Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь: Кузьмина Надежда Вячеславовна  
Адрес на момент оформления: [redacted]  
Дата рождения: [redacted]  
Паспорт: [redacted]  
ОГРНИП: [redacted] ИНН: [redacted] e-mail: [redacted] тел: [redacted]

1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 24.02.2022 г. по 24 часа 00 минут 23.02.2023 г.

2. Объект страхования: 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации общественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба имуществу, заключенному со Страхователем договор на проведение оценки (исключая одностороннюю оценку), и (или) третьим лицам.  
2.2. Выездные Договоры страхования (Полисы) распространяются на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договору, заключенному с заказчиком, в соответствии с квалификацией, подтвержденной лицензией (сертификатом) об образовании, и если приняты заказчиком в период, начиная с 24.02.2022 г.

3. Страховой случай: 3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил обязательной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь, (оценщик) на момент причинения ущерба.  
3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), возникших следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.

4. Страховой случай: 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей

5. Фрииншип: Страхование осуществляется без фрииншипа

6. Страховая премия: 15218,00 (Пятнадцать тысяч двести десять) рублей.

7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования

8. Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика.  
- Договор страхования ответственности оценщика №922/2117180130 от 07.02.2022 г.  
- Правила страхования.

Предоставитель страхования: Фадеев Алексей Викторович Код 16287-009

Экземпляр Полиса страхования выдан, с указанием:  
Принимая страхование оценщиков и обязуюсь:

Страхователь: Кузьмина Н.В./ М.П. [подпись]

Страховщик: [подпись] / М.П. [подпись]

001581

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









**ПОЛИС**  
**страхования ответственности оценщиков**  
**№ 2053064-0377865/21 00**

«06» мая 2021 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2053064-0377865/21 00 от «06» мая 2021 г. (далее – Договор страхования) с Обществом с ограниченной ответственностью «ЭКСПЕРТНЫЙ ЦЕНТР "ПРАВОВАЯ ПОЗИЦИЯ"» на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставленной при заключении Договора.

**1. Объект страхования.**

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретатели по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

**2. Страховой случай.**

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действию (бездействию) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действием (бездействием) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действия (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда несколькими Выгодоприобретателями по одной и той же причине рассматривается как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

**3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.**

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.



**Приложение №4. Копии документов, устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком**

  
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

### О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Вологодской области

повторное, взамен свидетельства: 29.12.2004

Дата выдачи: 05.11.2015

**Документы-основания:** • Договор о закреплении за муниципальным унитарным предприятием муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.1996 г. (Дубликат от 19.07.2002 г.).

- Дополнительное соглашение от 25.10.2002 г. к договору о закреплении муниципального имущества за МУП "Вологдагорводоканал" на праве хозяйственного ведения от 01.01.1996 г.
- Изменения от 01.01.1999 г. к договору о закреплении за МУП "Вологдагорводоканал" муниципального имущества на праве хозяйственного ведения.
- Изменения от 01.01.2000 г. к договору о закреплении за МУП "Вологдагорводоканал" муниципального имущества на праве хозяйственного ведения.
- Приложение №1 к договору от 01.01.1996 г. (Дубликат от 06.10.2003 г.).
- Приложение №2 к договору на хозяйственное ведение имуществом от 01.01.1996 г.
- Дополнение № 3165 от 29.12.2004 г. к перечню основных средств.

**Субъект (субъекты) права:** Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства Муниципального образования "Город Вологда" "Вологдагорводоканал", ИНН: 3525023596, ОГРН: 1023500894020

**Вид права:** Хозяйственное ведение

**Кадастровый(условный) номер:** 35:24:0202044:437

**Объект права:** Административный корпус, назначение: нежилое здание, площадь 2 938,5 кв.м, количество этажей: 4, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Вологодская обл., г.Вологда, пр-кт Советский, д.128

**Существующие ограничения (обременения) права:** аренда, ипотека

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "29" декабря 2004 года сделана запись регистрации № 35-35/24-38/2004-365

Государственный регистратор

  
(подпись, М.П.)  
35-35/24-38/2004-365

Кравцова А. Б.

35-АБ № 792797





Всего листов 24

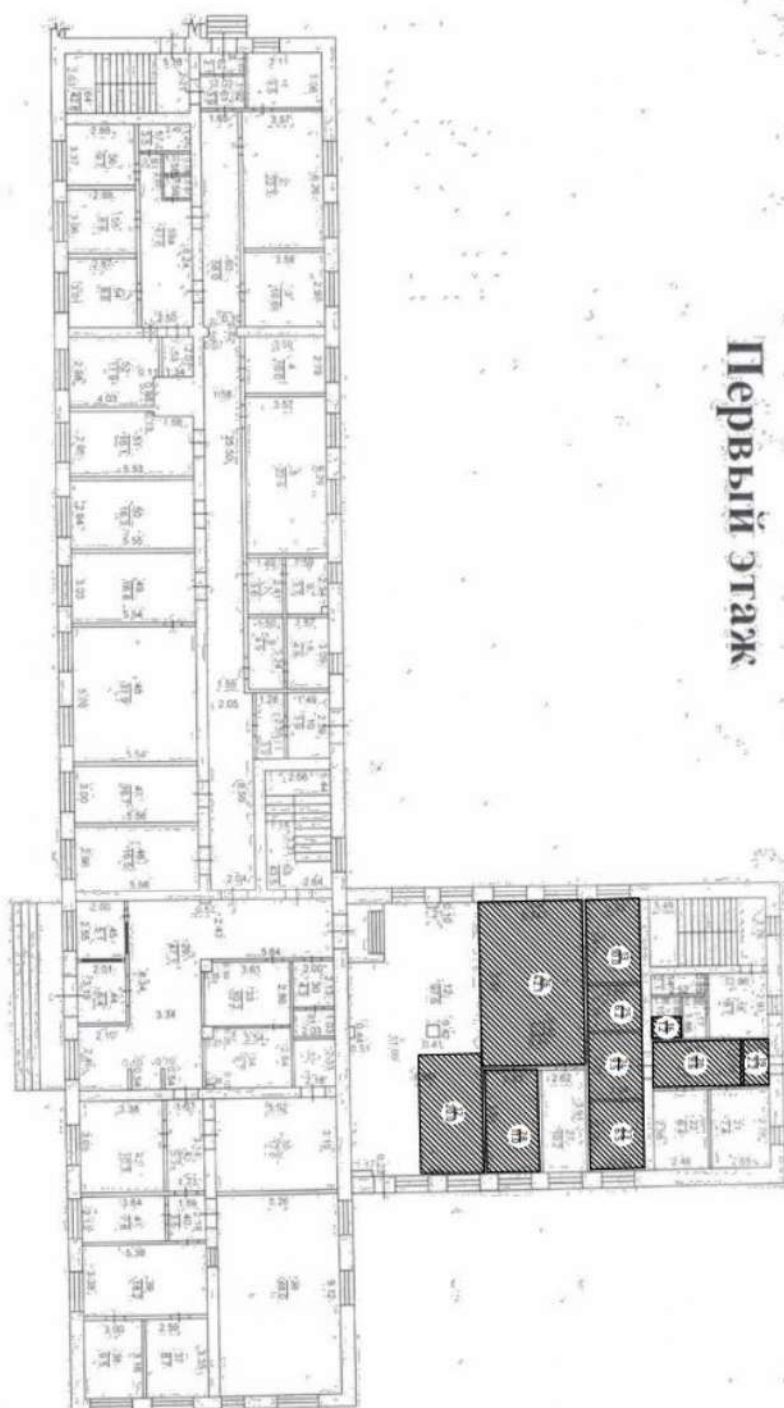
<b>ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ</b>	Заполняется специалистом органа кадастрового учета
	регистрационный № _____
<b>Титульный лист</b>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>(инициалы)</span> <span>(подпись, печать)</span> </div> от _____ г.
<b>1. Технический план здания подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с представлением в орган кадастрового учета заявления (нужное отметить "✓"):</b>	
<input type="checkbox"/> о постановке на государственный кадастровый учет здания	
<input checked="" type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № <u>35:24:0202044-437</u>	
<input type="checkbox"/> о государственном кадастровом учете изменений здания с кадастровым № _____ в связи с образованием части здания	
<b>2. Сведения о заказчике кадастровых работ:</b> <u>муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства</u> <u>"Вологодгорводоканал"</u> <small>(фамилия, имя, отчество лица, являющегося единоличным владельцем юридического лица, органа государственной власти, органа местного самоуправления, иностранного юридического лица с указанием страны его регистрации (инкорпорации))</small>	
Подпись <u>Приезжанин А. Г. генеральный директор</u>	Дата <u>2014 г.</u>
Место для оттиска печати заказчика кадастровых работ	
<b>3. Сведения о кадастровом инженере:</b> Фамилия, имя, отчество (при наличии отчества) <u>Мельхин Алексей Юрьевич</u> № квалификационного аттестата кадастрового инженера <u>35-13-323</u> Контактный телефон <u>52-81-90, 50-12-85</u> Почтовый адрес и адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с кадастровым инженером <u>г. Вологда, ул. Ленинградская, д. 144 кв. 97, amel2003@me.com</u> Сокращенное наименование юридического лица, если кадастровый инженер является работником юридического лица <u>ООО "Техинвентаризация"</u>	
Подпись	Дата <u>09.06.2014 г.</u>
Место для оттиска печати кадастрового инженера	

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ЗДАНИЯ

## Характеристики здания

№ п/п	Наименование характеристики	Значение характеристики
1	2	3
1.	Кадастровый номер здания	35:24:0202044:437
2.	Ранее присвоенный государственный учетный номер здания (кадастровый, инвентарный или условный номер)	-
3.	Кадастровый номер земельного участка (земельных участков), в пределах которого (которых) расположено здание	35:24:0202044:35
4.	Адрес (описание местоположения) здания	-
	Субъект Российской Федерации	обл. Вологодская
	Муниципальное образование	г. Вологда
	Населенный пункт (город, село и т.д.)	-
	Улица (проспект, пер. и др.)	пр-кт Советский
	Номер дома	д. 128
	Номер корпуса	-
	Номер строения	-
	Иное описание местоположения	-
5.	Назначение здания	Нежилое здание
6.	Количество этажей здания	4
	в том числе подземных	1
7.	Материал наружных стен здания	Кирпичные
8.	Год ввода здания в эксплуатацию	1986
	Год завершения строительства здания	-
9.	Общая площадь здания (Р), м <sup>2</sup>	2938,5

# Первый этаж



Нежилые помещения, предоставляемые  
во временное пользование  
Общая площадь - 118,3 м<sup>2</sup>

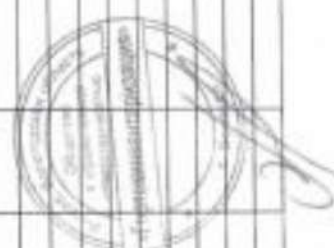


# Экспликация к поэтажному плану здания

Сведения по дате 21.05.2014  
 Наименование Нежилое здание  
 Назначение  
 Кадастровый номер  
 Адрес (местоположение) г. Вологда, Советский проспект, д. 128

## Нежилые помещения

Этаж	Помещение	Площадь, кв. м	Назначение, назначение	Тип помещения	Объем, куб. м	Площадь помещений				Площадь помещений по назначению	Площадь помещений по назначению	Площадь помещений по назначению	Площадь помещений по назначению
						Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений	Площадь помещений				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
A	1	1	1	кабинет			9,5						
			2	кабинет			22,3						
			3	кабинет			10,0						
			4	кабинет			10,0						
			5	кабинет			22,5						
			6	санузел			2,7						
			7	санузел			2,0						
			8	санузел			4,9						
			9	санузел			4,9						
			10	помещение			3,9						
			11	помещение			2,7						
			12	клад. стеллажи			9,7						





13	помещение						10,0
14	санузел						2,1
15	санузел						1,2
16	санузел						1,2
17	помещение						1,6
18	помещение						8,7
19	тамбур						2,2
20	помещение						9,6
21	помещение						7,4
22	помещение						6,4
23	помещение						6,5
24	помещение						9,5
25	помещение						6,2
26	помещение						42,1
27	помещение						10,2
28	помещение						11,0
29	холл						47,1
30	помещение						4,3
31	помещение						2,1
32	помещение						3,1
33	помещение						10,2
34	помещение						9,7
35	кабинет						17,6
36	кабинет						48,0
37	помещение						8,7
38	помещение						9,5
39	помещение						18,2
40	коридор						3,3
41	помещение						7,8
42	помещение						10,3
43	коридор						3,1
44	тамбур						6,4
45	помещение						5,1
46	кабинет						16,3
47	кабинет						16



		48	кабинет				21,9	
		49	кабинет				16,8	
		50	кабинет				16,3	
		51	кабинет				16,1	
		52	кабинет				11,9	
		53	помещение				2,7	
		54	кабинет				8,6	
		55	кабинет				8,8	
		56	кабинет				9,7	
		57	помещение				2,5	
		58	санузел				1,0	
		59	санузел				1,2	
		59а	коридор				17,6	
		60	коридор				58,0	
		61	помещение				1,9	
		62	тамбур				2,1	
					итого:		794,9	

A	2	65	кабинет				11,8	
		66	кабинет				10,3	
		67	кабинет				22,7	
		68	кабинет				9,4	
		69	кабинет				9,7	
		70	кабинет				10,0	
		71	санузел				3,7	
		72	санузел				5,5	
		73	санузел				2,0	
		74	санузел				2,8	
		75	санузел				3,3	
		76	кабинет				9,0	
		77	зал				19,7	
		78	помещение				13,7	
		80	помещение				14,0	
		81	помещение				3,5	



		82	помещение				3,5			
		83	помещение				3,0			
		84	кабинет				8,7			
		85	кабинет				13,1			
		86	кабинет				21,6			
		87	кабинет				18,1			
		88	кабинет				34,1			
		89	кабинет				15,1			
		90	кабинет				44,9			
		91	кабинет				14,8			
		92	кабинет				15,4			
		93	кабинет				33,7			
		94	кабинет				16,1			
		95	кабинет				4,5			
		96	кабинет				23,0			
		97	кабинет				15,2			
		98	кабинет				16,1			
		99	кабинет				15,7			
		100	кабинет				17,8			
		101	коридор			Итого:	128,0			

A	3	102	кабинет				10,2			
		103	кабинет				12,0			
		104	кабинет				9,6			
		105	кабинет				10,1			
		106	помещение				1,2			
		107	кабинет				9,5			
		108	кабинет				11,6			
		109	кабинет				10,5			
		110	санузел				3,6			
		111	санузел				4,0			
		112	санузел				3,0			
		113	помещение				1,4			
		114	помещение				1,2			





115	санузел					3,1			
116	кабинет					10,0			
117	помещение					5,6			
118	коридор					84,8			
119	кабинет					10,7			
120	кабинет					18,4			
121	кабинет					9,6			
122	кабинет					12,7			
123	кабинет					17,1			
124	кабинет					17,1			
125	кабинет					30,9			
126	кабинет					14,5			
127	кабинет					29,5			
128	кабинет					15,2			
129	кабинет					14,0			
130	кабинет					15,5			
131	кабинет					31,3			
132	кабинет					15,5			
133	кабинет					16,4			
134	кабинет					11,7			
135	тамбур					3,6			
136	кабинет					17,0			
137	кабинет					17,2			
138	помещение					4,5			
139	кабинет					15,7			
140	коридор					30,2			
141	помещение					17,9			
142	помещение					2,8			
143	коридор					5,3			
144	помещение					4,8			
145	помещение					17,9			
						Итого:	598,5		
0.5	лестничная					43,3			
0.6	лестничная					42,9			



[illegible]





