



**Общество с ограниченной  
ответственностью  
«Экспертный центр «Правовая позиция»**

ОГРН 1193525022063 от 7 августа 2019 г., ИНН 3525445615 КПП 352501001

Юридический адрес: 160001, Вологодская область, город Вологда, улица Кирова, дом 29, помещение 1  
р/с 40702810112000013684 Вологодское отделение № 8638 ПАО Сбербанк, к/с 30101810900000000644, БИК: 041909644

---

# **Отчет об оценке № 16/04/2022**

## **Определение рыночной стоимости права аренды нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Вологда, Советский проспект, д. 128**

Дата оценки: 20.04.2022

Дата составления: 20.04.2022

**Заказчик:** Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства городского округа города Вологды «Вологдагорводоканал»

**Исполнитель:** ООО «Экспертный центр «Правовая позиция»

*Вологда, 2022 г.*

---

## Содержание

1. Основные факты и выводы .....	3
2. Задание на оценку .....	4
3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.....	7
4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	9
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	11
6. Описание объекта оценки .....	12
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
6.2. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	16
7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 7 п. 11) .....	17
8. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.....	42
9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов .....	45
10. Согласование результатов .....	56
11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	57
12. Приложения .....	58

## 1. Основные факты и выводы

Таблица 1

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект аренды	Нежилые помещения, 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
Объект оценки	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
Правообладатель объекта аренды	Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства городского округа города Вологды «Вологдагорводоканал» ИНН 3525023596 КПП 352501001 ОГРН: 1023500894020 от 02.12.2002 Юридический адрес: 160000, Вологодская обл., г. Вологда, Советский пр-кт, 128
Балансовая стоимость	Заказчиком балансовая стоимость не представлена
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право аренды
Основание проведения оценки	Договор на проведение оценки № 16/04/2022 от 18.04.2022
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	не предусмотрено

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

## 2. Задание на оценку

Таблица 2

Объект оценки	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
Состав объекта аренды с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	Нежилые помещения, 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
Вид объекта аренды	нежилое помещение
Адрес (местонахождение оцениваемого имущества)	г. Вологда, Советский проспект, д. 128
Правообладатель объекта аренды	Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства городского округа города Вологды «Вологдагорводоканал» ИНН 3525023596 КПП 352501001 ОГРН: 1023500894020 от 02.12.2002 Юридический адрес: 160000, Вологодская обл., г. Вологда, Советский пр-кт, 128
Характеристики объекта аренды и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 792797 от 05.11.2015 г.;</li> <li>• Договор о закреплении за муниципальным унитарным предприятием муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.1996 г. (Дубликат от 19.07.2002 г.)</li> <li>• 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.</li> <li>• Изменения от 01.01.1999 г. к договору о закреплении муниципального имущества за МУП «Вологдагорводоканал» на праве хозяйственного ведения</li> <li>• Изменения от 01.01.2000 г. к договору о закреплении муниципального имущества за МУП «Вологдагорводоканал» на праве хозяйственного ведения</li> <li>• Приложение № 1 к договору от 01.01.1996 г. (Дубликат от 06.10.2003)</li> <li>• Приложение № 2 к договору на хозяйственное ведение имуществом от 01.01.1996 г.</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>Дополнение № 3165 от 29.12.2004 г. к перечню основных средств</li> <li>Технический план здания от 09.06.2014 г. Выдан ООО «Гортехинвентаризация».</li> </ul>
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком балансовая стоимость не представлена
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право аренды
Имущественные права на объект оценки	Хозяйственное ведение
Цель оценки	Определение рыночной стоимости величины ежегодной арендной платы за пользование объектом аренды
Задачи оценки	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости величины ежегодной арендной платы за пользование объектом аренды
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для принятия управленческих решений. Использование для других целей невозможно.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость
Форма отчета	Полный развернутый отчет
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка выполнена в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки №№ 1,2,3,7; стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Ассоциацией «Экспертный совет».
Дата оценки	20.04.2022
Срок проведения оценки	10 рабочих дней с момента предоставления информации об Объекте оценки, необходимой для проведения оценки
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 4 Отчета об оценке
Заключение специальных экспертиз	В отношении рассматриваемого объекта специальные экспертизы не проводились
Суждение оценщика о величине рыночной стоимости	Суждение оценщика о диапазоне рыночной стоимости в отчете не приводить
Основание для проведения оценки	Договор на проведение оценки № 16/04/2022 от 18.04.2022
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	не предусмотрено
Возможные границы	Определение границ интервалов не предусмотрено.

интервала, в котором может находиться стоимость	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	не предусмотрено
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки)	На этапе подготовки задания на оценку сторонами договора не определена (не выявлена) необходимость привлечения отраслевых экспертов

### 3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

#### Сведения о Заказчике:

Таблица 3

Заказчик оценки	Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства городского округа города Вологды «Вологдагорводоканал»
Организационно-правовая форма	Муниципальное унитарное предприятие
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН	ИНН 3525023596 КПП 352501001 ОГРН: 1023500894020 от 02.12.2002
Местонахождение	160000, Вологодская обл., г. Вологда, Советский пр-кт, 128

#### Сведения об Оценщике

Таблица 4

Наименование полное	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертный центр «Правовая позиция»
Наименование краткое	ООО «Экспертный центр «Правовая позиция»
ИНН/ КПП	ИНН 3525445615 КПП 352501001
Банк	Вологодское отделение № 8638 ПАО Сбербанк
Расчетный счет	р/с 40702810112000013684
Кор/счет	30101810900000000644
БИК	041909644
ОГРН	ОГРН 1193525022063 от 7 августа 2019 г.
Юридический адрес	Юридический адрес: 160001, Вологодская область, город Вологда, улица Кирова, дом 29, помещение 1
Сведения о страховании юридического лица	Полис страхования ответственности оценщика № 2053064-0377865/21 ОО от 06.05.2021 г. на сумму 5 000 000 рублей в ООО «СК «Согласие». Период страхования с 20.05.2021 г. до 19.05.2022 г.

Таблица 5

ФИО Оценщика	Кузьмина Надежда Вячеславовна
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2575 от 11.09.2018 г.
Сведения о саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», местонахождение: 109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Федерального государственного образовательного учреждения «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК» о профессиональной переподготовке по программе: «Оценка стоимости предприятия «Бизнеса», серия ПП- № 874816 от 14.04.2007 года; Свидетельство Федерального государственного образовательного учреждения «Вологодский институт переподготовки и повышения квалификации кадров АПК» о повышении квалификации регистрационный № 1901 от 15 апреля 2010 г. Свидетельство ФГБОУ ВПО ВГМХА им. Н.В. Верещагина о повышении квалификации регистрационный № 159 от 28.03.2013 г. Удостоверение о повышении квалификации Негосударственного

	<p>частного образовательного учреждения дополнительного профессионального образования «Институт переподготовки и повышения квалификации» регистрационный № 2737 от 18.03.2016 г</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022300-1 от 18.06.2021 (014622-КА1)</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022301-2 от 18.06.2021 (008442-КА2)</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025869-3 от 22.07.2021 (003840-КА3)</p>
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2007 г.
Сведения о страховании гр. ответственности	Полис страхования ответственности оценщика № 922/2117180130 от 07.02.2022 года на сумму 100 000 000 рублей в СПАО «Ресо – Гарантия». Период страхования с 24.02.2022 г. до 23.02.2023 г.
Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	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

**Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.**

В соответствии со ст. 11 № 135-ФЗ, п.8д ФСО № 3 указываются сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.

Степень участия привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистов

ФИО	Степень участия
Кузьмина Надежда Вячеславовна	Выполнение полного комплекса работ по проведению оценки с составлением Отчета об оценке.

Иных специалистов к проведению оценки не привлекалось.

---

#### **4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.

3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.

4. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.

5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.

6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.

8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.

9. Оценщик не проводил специальных исследований экологической и санитарной ситуаций, так как такие исследования не предусмотрены заданием на оценку. Оценщик предполагал соответствие объектов всем санитарным и экологическим нормам, а описание экологической и санитарной ситуаций приведено только на основании общедоступных данных, полученных из средств массовой информации, периодических изданий или специальной литературы.



---

10. Оценка не учитывала возможности присутствия вредоносных материалов и веществ на оцениваемом объекте, а также стоимости их удаления за пределы объекта.

11. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

12. Расчетные процедуры объекта оценки проводились с помощью программного продукта Microsoft office Excel 2007. Округление осуществлялось на завершающем этапе расчета, как того требует пункт 14 Федерального стандарта оценки № 3: 14. «итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку». В данной связи промежуточные расчетные показатели, приведенные в тексте отчета, не следует рассматривать как точные значения, так как они показаны без учета полных дробных составляющих.

13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценке с пометкой «допущение».

---

## **5. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

**Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению на территории РФ:**

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 13.07.2015г. №135-ФЗ.
- 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.

Также оценщик использовал стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

## 6. Описание объекта оценки

### 6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Согласно заданию на оценку, оценке подлежит рыночная стоимость ставки арендной платы нежилого помещения муниципальной собственности общей площадью 118,3 кв.м, расположенного на первом этаже здания административного корпуса по адресу: г. Вологда, Советский проспект, д. 128:

– Назначение объекта оценки: нежилые помещения.

Текущее использование объекта оценки: на дату оценки нежилое помещение используются как столовая.

Предполагаемое использование объекта оценки: столовая.

Маркетинговое время (разумно долгий период экспозиции объекта): оценочное маркетинговое время для объекта как время обоснованного выставления объекта для аренды на существующем рынке составляет не более 6 месяцев.

Видимые дефекты внутренней отделки помещений:

Стены: состояние хорошее;

Потолок: состояние хорошее;

Полы: состояние хорошее.

Подробное описание объекта оценки приведено ниже в таблицах.

Таблица 6 Характеристика местоположения объекта оценки

Показатель	Значение показателя
Адрес (местоположение) объекта	г. Вологда, Советский проспект, д. 128
Тип застройки	жилые здания, административные здания, производственные здания
Плотность застройки:	Средняя
Локальные особенности расположения	Доступность общественным транспортом удовлетворительная. Остановка обладает небольшим количеством автобусных маршрутов.
	Автобусы №№ 1,2
	Подъездные пути – асфальт, доступность легковым автотранспортом круглогодичная, подъезд грузовых автомобилей не ограничен.
транспортная доступность	Объект находится в районе города Вологды Льнокомбинат
удаленность от центра города, мин	10 мин на автомобиле
Престижность и привлекательность района	Низкая
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Школа, городская больница
Места отдыха, достопримечательности	-
Смог, грязь, шум - уровень	Объект оценки находится неподалеку от основных магистралей города. Экологические показатели в пределах нормы.
Наличие вблизи объектов промышленности:	Речной порт

Показатель	Значение показателя
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	удовлетворительное

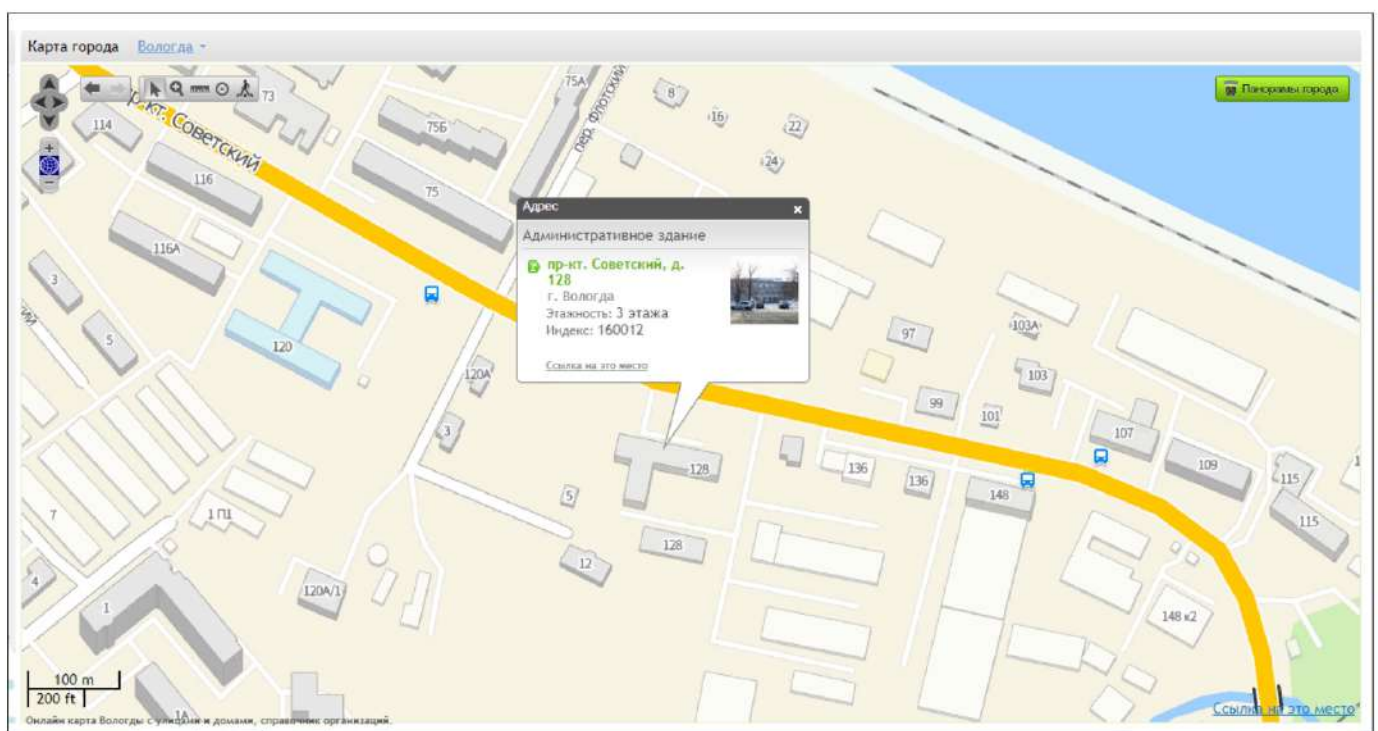
Таблица 7 Общая характеристика объекта недвижимости.

Состав объекта	Характеристика объекта
Объект оценки	Нежилые помещения 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
Адрес объекта	г. Вологда, Советский проспект, д. 128
Год постройки и состояние здания	1986
Назначение	Нежилое
Существующее использование	Нежилое
Субъект права	Муниципальное унитарное предприятие жилищно-коммунального хозяйства городского округа города Вологды «Вологдагорводоканал» ИНН 3525023596 КПП 352501001 ОГРН: 1023500894020 от 02.12.2002 Юридический адрес: 160000, Вологодская обл., г. Вологда, Советский пр-кт, 128
Иные правообладатели	Нет
Вид права	Хозяйственное ведение
Основания возникновения права	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Договор о закреплении за муниципальным унитарным предприятием муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.1996 г. (Дубликат от 19.07.2002 г.)</li> <li>• 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.</li> <li>• Изменения от 01.01.1999 г. к договору о закреплении муниципального имущества за МУП «Вологдагорводоканал» на праве хозяйственного ведения</li> <li>• Изменения от 01.01.2000 г. к договору о закреплении муниципального имущества за МУП «Вологдагорводоканал» на праве хозяйственного ведения</li> <li>• Приложение № 1 к договору от 01.01.1996 г. (Дубликат от 06.10.2003)</li> <li>• Приложение № 2 к договору на хозяйственное ведение имуществом от 01.01.1996 г.</li> </ul> Дополнение № 3165 от 29.12.2004 г. к перечню основных средств
Ограничения права (обременения)	Данные не предоставлены

Состав объекта	Характеристика объекта
Общая площадь здания, кв.м.	2938,5
Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м.	118,3
Остаточная балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Этаж расположения/ Этажность здания	1/4
Группа капитальности	I
Высота потолков, м	н/д
Основной строительный материал	кирпич
Наличие коммуникаций	Все
Наличие отдельного входа	нет
Состояние внутренней отделки	Хорошее состояние
Территория, охрана	есть
Подъездные пути, стоянка	Асфальт, стоянка
Дополнительная инф-я	Нет
Коммерческая привлекательность	Низкая
Кадастровый номер здания, в котором расположен объект оценки	35:24:0202044:437



**Местоположение объекта оценки на карте г. Вологды**



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

- Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 792797 от 05.11.2005 г.;
- Технический план здания от 09.06.2014 г. Выдан ООО «Гортехинвентаризация».

Также для установления количественных и качественных характеристик элементов объекта оценки были использованы данные, полученные при визуальном осмотре объекта оценки, а также фотографии объекта оценки.

7. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость (ФСО 7 п. 11)

7.1. Влияние общей политической обстановки на рынок недвижимости

	2021 г.	В % к 2020 г.	Справочно 2020 г. в % к 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		103,1 <sup>1)</sup>	98,0
1) Оценка.			

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	91535,3 <sup>2)</sup>	104,6 <sup>2)</sup>	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
2) Первая оценка.			

	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрю 2020 г. в % к 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,2		105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства		105,3		106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8
Индекс потребительских цен		106,7		108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		124,5		128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6 <sup>3)</sup>	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3 <sup>3)</sup>	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5
3) В среднем за месяц.								

	Январь-ноябрь 2021 г.	В % к январю-ноябрю 2020 г.	Ноябрь 2021 г.	В % к		январь-ноябрь 2020 г. в % к январю-ноябрю 2019 г.	Справочно	
				ноябрю 2020 г.	октябрю 2021 г.		ноябрю 2020 г. в % к ноябрю 2019 г.	октябрю 2020 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	709,9	138,6	76,9	145,3	104,7	84,0	89,7	104,8
в том числе:								
экспорт товаров	436,6	146,8	49,0	162,4	105,1	78,3	84,3	105,4
импорт товаров	273,3	127,3	27,9	122,6	104,1	93,5	98,0	104,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:								
номинальная, рублей	54588	109,5	55639	112,1	101,7	105,5	104,6	99,2
реальная		102,8		103,4	100,7	102,2	100,2	98,5

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2021.pdf>

## 7.2. Социально-экономическая ситуация в Вологодской области на дату оценки

ДЕПАРТАМЕНТ СТРАТЕГИЧЕСКОГО ПЛАНИРОВАНИЯ ПРАВИТЕЛЬСТВА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ

19 ноября 2021 г.

### Ежемесячный мониторинг

на 1 октября  
2021 года

#### Основные макроэкономические и социальные показатели

№ п/п	Показатель	Ед. изм.	2020 год	2021 год					Бенчмаркинг (место за январь-сентябрь 2021 года (в сравнении с январем-сентябрем 2020 года))	
			Январь-сентябрь	Январь-сентябрь	Январь-сентябрь 2021 в % к январю-сентябрю 2020	Оценка прогнозного значения <sup>1)</sup>	План <sup>2)</sup>			
								СЗФО		
1.	Индекс потребительских цен (отчетный месяц)	% к декабрю пред.года	103,0	105,6	+2,6 п.п.	107,4	х	8 ↓	51 ↓	
	период с начала года	% к пред.году	103,5	106,3	+2,8 п.п.	107,4	х	х	х	
2.	Объем отгруженной промышленной продукции	млрд. руб.	555,2	927,9	167,1	1171,5	х	3	13	
	Индекс промышленного производства	% к пред.году	101,5	100,1	х	102,1	х	9 ↓	72 ↓	
3.	Объем производства продукции сельского хозяйства	млрд. руб.	27,2	29,7	109,2	34,7	х	х	х	
	Индекс производства продукции сельского хозяйства	% к пред.году	100,6	98,6	х	98,5	х	х	х	
4.	Объем работ, выполненных в строительстве (в действующих ценах)	млрд. руб.	76,9	90,6	117,8	119,8	х	3 ↑	10 ↑	
	в сопоставимых ценах	% к пред.году	88,2	112,6	х	102,3	х	4 ↑	27 ↑	
5.	Инвестиции в основной капитал	млрд. руб.	76,7 <sup>4)</sup>	80,8 <sup>4)</sup>	105,3 <sup>4)</sup>	193,4	х	4 <sup>4)</sup> ↓	14 <sup>4)</sup> ↓	
	Индекс инвестиций в основной капитал	% к пред.году	92,9 <sup>4)</sup>	100,4 <sup>4)</sup>	х	90,1	103,7 <sup>3)</sup> (к 2020 г.)	7 <sup>4)</sup> ↓	50 <sup>4)</sup> ↓	
6.	Ввод в действие жилых домов	тыс. кв. м общей площади	291,3	375,0	128,8	х	495	6 ↑	49 ↑	
7.	Реальные располагаемые денежные доходы населения	% к пред.году	100,1 <sup>4)</sup>	96,6 <sup>4)</sup>	х	100,1	х	х	х	
8.	Среднемесячная заработная плата	руб.	41464 <sup>5)</sup>	43993 <sup>5)</sup>	104,3 <sup>5)</sup>	45294	х	8 <sup>5)</sup>	31 <sup>5)</sup>	
	Реальная заработная плата	% к пред.году	103,8 <sup>5)</sup>	98,3 <sup>5)</sup>	х	98,6	102,4 (к 2020 г.)	х	х	
9.	Среднемесячный доход от трудовой деятельности	руб.	36232 <sup>4)</sup>	37518 <sup>4)</sup>	103,5 <sup>4)</sup>	38891	х	8 <sup>4)</sup>	32 <sup>4)</sup> ↓	
10.	Уровень безработицы (по методике МОТ)	в % к числен. рабочей силы	7,5	4,4	-3,1 п.п	4,69	х	х	х	

1



№ п/п	Показатель	Ед. изм.	2020 год	2021 год					Бенчмаркинг (место за январь- сентябрь 2021 года (в сравнении с январем-сентябрем 2020 года))	
			Январь- сентябрь	Январь- сентябрь	Январь- сентябрь 2021 в % к январю- сентябрю 2020	Оценка прогноза- ного значения <sup>1)</sup>	План <sup>2)</sup>			
								СЗФО	РФ	
11.	Уровень зарегистрированной безработицы (на конец периода)	в % к числен.ра- бочей силы	5,9	1,3	-4,6 п.п.	1,78	х	5 ↑	53 ↑	
12.	Оборот розничной торговли (в действующих ценах)	млрд. руб.	153,9	170,0	110,5	230,2	х	11	53 ↓	
	в сопоставимых ценах	% к пред.году	103,4	103,0	х	102,8	х	7 ↓	66 ↓	
13.	Объем платных услуг населению (в действующих ценах)	млрд. руб.	44,2	49,3	111,5	65,1	х	8	39 ↓	
	в сопоставимых ценах	% к пред.году	91,6	107,7	х	103,9	х	9 ↓	69 ↓	
14.	Доля прибыльных организаций (без субъектов малого предпринимательства)	% к общему колич. organiz.	74,0 <sup>5)</sup>	77,7 <sup>5)</sup>	+3,7 п.п. <sup>5)</sup>	х	х	1 <sup>5)</sup> ↑	3 <sup>5)</sup> ↑	
15.	Экспорт	млн. долл.	3290,5	5086,6	154,6	5879,4	х	х	х	
16.	Импорт	млн. долл.	624,6	446,1	71,4	664,7	х	х	х	
17.	Число субъектов малого и среднего предпринимательства	ед.	48447	47453	97,9	47000	х	х	х	
18.	Естественный прирост (убыль) населения	чел.	-4317	-7052	163,4	-9,4	х	6	54 ↓	
19.	Число родившихся	чел.	8115	7848	96,7	8,9	х	3	46 ↓	
						на 1000 чел. населения				
20.	Число умерших	чел.	12432	14900	119,9	18,3	14,0	8	56 ↓	
						на 1000 чел. населения				
21.	Младенческая смертность	детей на 1000 родивш.	4,8	5,3	110,4	х	5,5	8 ↑	61 ↓	
22.	Миграционный прирост (убыль) населения	чел.	-671	-105	15,6	х	х	х	х	
23.	Число зарегистрированных преступлений	ед.	13135	13467	102,5	х	х	5	53 ↓	
									на 1000 чел. населения	

1) Постановление Правительства области от 25.10.2021 № 1248 «О прогнозе социально-экономического развития Вологодской области на среднесрочный период 2022-2024 годов» (базовый прогноз)

2) Указы Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204, от 04.02.2021 № 68

3) За исключением инвестиций инфраструктурных монополий (федеральные проекты) и бюджетных ассигнований федерального бюджета

4) Январь-июнь

5) Январь-август

Источник: Департамент стратегического планирования Правительства области на основании данных Росстата, Вологодстата, Федеральной налоговой службы, Северо-Западного таможенного управления.



Анализ рынка недвижимости показывает, что его формируют, помимо спроса и предложения, множество других факторов. Основными из них являются влияние инфляции, зависимость одних компаний от других, изменение политики государства. Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и Вологодской области на рынок оцениваемого объекта в период, предшествующий дате оценки: рынок недвижимости находится в стадии стагнации, влияние политических факторов на рынке не несет каких-либо положительных или отрицательных изменений.

### **7.3. Анализ рынка недвижимости**

К объектам коммерческой недвижимости относятся всякого рода объекты нежилого фонда, например: здания особняков (отдельно стоящие здания), используемые под офисные, банковские, торгово – развлекательные и иные цели, не связанные с проживанием людей; все без исключения административные здания, офисные и бизнес центры, магазины, рестораны, павильоны, нежилые помещения на первых, цокольных, полуподвальных и подвальных этажах в жилых зданиях, изначально не предназначавшиеся для использования, как квартиры, а так же квартиры, выведенные из жилого фонда и имеющие следующие целевые назначения – «помещение свободного назначения», «... под торговые цели», «... офисное», «... бытового обслуживания», «... складское», «... производственное», всякого рода промышленные объекты (здания и помещения заводууправлений, цеха, складские, производственные и иные аналогичные помещения, находящиеся на территории предприятий), земельные участки, предназначенные для промышленного и/или складского строительства и т.п.

Таким образом, понятие объектов коммерческой недвижимости достаточно обширно. Проще говоря, коммерческой недвижимостью является все, что не является жильем, дачными и коттеджными постройками, личными гаражами, а так же земельными участками, предназначенными для дачного или иного индивидуального жилого строительства. Любой объект коммерческой недвижимости можно сдать (взять) в аренду, купить или продать, передать право пользования, заложить в качестве обеспечения в банк при получении кредита, внести в качестве уставного взноса и использовать еще великим множеством способов, в зависимости от стоящей перед Вами задачи и поставленной цели.

Цель использования коммерческой недвижимости у всех, как правило, одна – получение дохода. Одни – собственники, или фирмы, являющиеся прямыми арендаторами у собственников – эту недвижимость не только используют сами но и сдают или продают. Собственники проводят операции по переуступке прав аренды «ППА»– (прямые арендаторы) и на этом зарабатывают. Другие – снимают в аренду (субаренду), или покупают (ППА) для открытия офиса, магазина, склада, ресторана, банка, производства и т.п., таким образом, используя коммерческую недвижимость, так же получают свой доход.

Эта недвижимость подразделяется на шесть категорий:

- Первая – свободного назначения. В нее входят отели, кафе, рестораны, спортивные сооружения и так далее.
- Вторая категория – розничная торговля. Входят различные магазины и торговые центры.
- Третья – офисная категория. Кабинеты и офисные здания.
- Четвертая – индустриальная. Складские помещения, производственные здания и промышленные предприятия.
- Пятая категория – апартаменты. Входят в нее аренда на сутки и многоквартирные дома.
- К последней, шестой категории – социальной – принадлежат бассейны, медицинские центры, аэропорты, гольф-клубы и прочее<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Ссылка на источник: <http://laudator.ru/poleznye-materialy/chto-takoe-kommercheskaya-nedvizhimost.html>

---

Из вышеуказанных категорий лишь первые четыре имеют прямое отношение к коммерческой недвижимости, остальные же, скорее, – жилые и социально направленные объекты, которые возможно коммерчески использовать с целью получения прибыли.

### **Торговые помещения**

При классификации торговых помещений должны учитываться следующие параметры:

- масштаб объекта (региональный, окружной, районный);
- товарная специализация (смешанные; универсальные – все виды продовольственных или непродовольственных товаров; комбинированные – представляют группу товаров, объединенных общностью спроса; специализированные; узкоспециализированные);
- основной потребитель;
- инфраструктура и сервис (наличие обменных пунктов, банкоматов, кафе, детской игровой комнаты и пр.);
- расположение;
- архитектура и отделка, планировочные решения;
- паркинг;
- управление зданием, охрана.

Кроме того, удельная цена (за 1 кв. м) и арендные ставки прямо пропорциональны размерам и разнообразию товаров, которые будут представлены на торговой площади. Важную роль играют возраст здания и качество отделки.

На основе перечисленных параметров можно выделить следующие классы торговых помещений (Бутики стоят особняком в классификации торговых площадей):

I – торговые комплексы, торгово–развлекательные комплексы, торговые центры, мегамоллы, гипермоллы;

II – торговые комплексы, торговые центры, гипермаркеты;

III – супермаркеты и универсамы;

IV – салоны, мебельные центры, техноцентры и т.п.;

V – универмаги, гастрономы, аптеки, промтоварные магазины и т.п.;

VI – павильоны и киоски;

VII – павильоны, киоски, "магазины–стекляшки";

VIII – бутик;

IX и X классы объединяют нежилые помещения свободного назначения, как то: первые этажи и подвалы жилых домов. Между собой различаются качеством ремонта.

Огромный спектр различных параметров и особенностей офисов дал толчок к созданию **классификации офисных помещений**.

Офисы – это частный случай нежилых помещений. Современная практика свидетельствует о том, что, как правило, такие типы помещений снимают или сдают в аренду. Таким образом, при введении в эксплуатацию такого помещения временной фактор имеет огромное значение: чем быстрее будет выполнен ремонт офиса, тем быстрее его можно сдать или начать в нем продуктивно работать. Офисы делятся на разные категории, как по виду отделки, так и по характеристикам самого помещения.

Офисы подразделяют на классы – А, В, С, D, Е.

Принято также считать офисы классов А, В и некоторые офисы класса С – офисами западного стандарта, а офисы классов С, D и Е – офисами отечественного стандарта.

Офисы класса А – престижные помещения, расположенные в бизнес–центрах и новых офисных комплексах. Такие здания отличаются высоким качеством отделки и оборудованы по последнему слову техники. Многие из них отвечают требованиям, предъявляемым к «умному дому», т.е. оборудованы автоматизированными системами жизнеобеспечения. Здания данного класса имеют современную свободную планировку, дорогую отделку, подвесные потолки, фальш–полы и т.п. Эти здания имеют самый высокий уровень сервиса:



---

оборудованы подземным паркингом, оптоволоконной связью. В них есть вместительные конференц-залы, охраняемые стоянки, собственные службы управления, обслуживания и безопасности. Все это содержится в безупречном состоянии.

Класс А, в свою очередь, подразделяют на подклассы: А1, А2 и А3. Отличия в оснащённости здания дополнительными удобствами, так в отличие от подкласса А1, подкласс А2 может не иметь ресторан.

Офисы класса В – могут находиться в новых или в только что реконструированных и переоборудованных зданиях и старинных московских особняках, имеющих необходимые инженерные коммуникации. К этому же классу относятся и офисы класса А после 5–7 лет эксплуатации. Эти офисы не столь престижны и не столь хорошо оборудованы, как офисы класса А. В них может отсутствовать центральная система кондиционирования или, например, парковка может быть расположена на открытом воздухе. Хотя класс В не претендует на звание бизнес-центров, он вполне соответствует стандартам западных офисов.

Офисы класса С – это помещения, арендованные у НИИ или производственных предприятий. Эти помещения не предназначены для офисной деятельности. В таком помещении обычно нет современной системы вентиляции, качественной связи и центрального кондиционирования. Класс С предполагает ограниченный набор услуг: телефон, возможен выход в Интернет, отопление в холодное время года. Офисы этого класса оптимальны для небольших фирм.

Офисы класса D – расположены в зданиях с устаревшими инженерными коммуникациями, деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, именно такие помещения нуждаются в капитальном ремонте.

Офисы класса Е – помещения в зданиях, не приспособленных для размещения офисов. Например, переоборудованные подвальные и полуподвальные помещения, переданные в нежилой фонд квартиры. Однако если такой офис удачно расположен, имеет отдельный вход и автостоянку на несколько машин, качественно отремонтирован и оснащён дорогой мебелью и оргтехникoй, то он вполне может составить конкуренцию офису более высокого класса<sup>2</sup>.

### ***Факторы, влияющие на спрос и предложение***

На спрос и предложение на рынке недвижимости воздействует целый ряд факторов, среди которых наиболее важное значение имеют следующие их группы:

#### **– экономические:**

- уровень и динамика доходов населения;
- дифференциация населения по уровню доходов и ее динамика;
- уровень развития бизнеса и его динамика (рост или падение деловой активности, изменение структуры бизнеса, его доходности);
- доступность финансовых ресурсов в целом и кредитных в частности;
- состояние альтернативных и смежных рынков;
- цены на рынке недвижимости;
- уровень арендной платы;
- риски инвестиций в недвижимость;
- стоимость строительства;
- цены и тарифы на коммунальные услуги, энергоресурсы;

#### **– социальные:**

- уровень и тенденции изменения численности населения и его возрастной структуры;
- уровень и тенденции изменения образовательного уровня населения;
- уровень и тенденции изменения социальной структуры населения;
- уровень и тенденции преступности;

---

<sup>2</sup> [http://www.buildhome.ru/offices.remont\\_offices.html](http://www.buildhome.ru/offices.remont_offices.html)



---

– **административные:**

- налоговый режим (уровень реальных налоговых ставок для населения и юридических лиц – налог на имущество, на прибыль, земельный налог и т. д.);
- зональные ограничения (наличие или отсутствие, строгость контроля);
- правовые и экономические условия получения прав на застройку или реконструкцию (принятые процедуры, передаваемые права, уровень платы за подключение к инженерным сетям, отчислений на развитие инфраструктуры и т. д.);
- правовые и экономические условия совершения сделок (плата за регистрацию, гарантии со стороны государства, сроки процедур);

– **условия окружающей среды:**

- уровень развития социальной инфраструктуры;
- обеспеченность транспортными сетями;
- экологическая обстановка.

Взаимодействие отмеченных факторов, в конечном счете, и определяет состояние и динамику спроса и предложения на рынке. При этом направленность их влияния может как совпадать, так и быть противоположной для спроса и предложения.

**Типичные условия договоров аренды**

- порядок оплаты аренды – ежемесячно, без авансовых платежей, без страховых депозитов);
- срок договора аренды и условия пролонгации – преимущественно меньше одного года, арендатор имеет преимущественное право продления договора;
- индексация арендной платы при долгосрочных договорах – на величину инфляции, или близко к ней (10–15%).
- условия оплаты коммунальных и иных платежей – за счет арендодателя.

**Анализ рынка аренды офисных помещений**

Анализ рынка по аренде – продаже коммерческой недвижимости проведен на основании данных риэлтерских агентств города Вологды в открытой сети Интернет на дату оценки (<http://realty.vologda.qp.ru>; <https://www.avito.ru/vologda>; <https://www.beboss.ru>; и многие др.)

**Общее описание сегмента**

**Офисная недвижимость**

Офисная площадь на рынке г. Вологды в настоящее время представлена следующими основными группами зданий:

- Административные здания промышленных предприятий.
- Коммерческие нежилые здания.
- Реконструированный нежилой и жилой фонды.
- Встроенные помещения (которые на настоящий момент занимают наибольшую долю рынка)

В настоящее время большой популярностью пользуются квартиры, расположенные на первых этажах жилых домов, переведенные из статуса “жилых “ в нежилые помещения и в большом количестве выставляемые на рынок продажи недвижимости.

Определенная часть офисных помещений приобретается в виде небольших отдельно стоящих зданий, (часто деревянных), как правило, требующих значительных затрат на приведение их в надлежащее техническое состояние, или в виде реконструированных квартир в жилых домах.

Следует также отметить, что в Вологде строится и работает довольно много малых БЦ площадью 300-500 кв.м., построенных в старой части города. Такие БЦ экономически малорентабельны и строятся компаниями для собственного использования. При этом, это единственный формат деловых зданий, разрешенный к строительству в старой части города. Как уже упоминалось ранее, строительство крупных форматных БЦ в центральной части города Вологда ограничено высотным регламентом и нарезкой земельных участков.



В Вологде работают несколько неформатных БЦ площадью по 2-3 тысячи кв.м., переоборудованные из зданий проектных организаций:

- Челюскинцев, 9
- Козленская, 35
- Батюшкова, 11

В последнее время в Вологде построено четыре объекта, подходящих под категорию форматных БЦ (класса С):

- БЦ «Сфера» на Ленинградской ул. (12-этажное здание, помещения - в аренду);
- БЦ на углу ул. Герцена и ул. Предтеченская (помещения - в продажу и аренду);
- БЦ на углу ул. Герцена и ул. Первомайская (помещения - в аренду);
- БЦ «Диалог» на углу Чехова –Мальцева (помещения - в аренду).



Фото 1. Батюшкова 11.



Фото 2. БЦ «Сфера»

Сектор торговой недвижимости города сформирован следующими источниками:

1. Крупные торговые объекты;
2. Помещения на первых этажах жилых зданий, а так же во встроено - пристроенных помещениях;
3. Рынки.

#### **Крупные торговые объекты**

Крупные торговые объекты, функционирующие в Вологде можно разделить на 3 группы:

- Объекты советской постройки;
- Торговые объекты после реконструкции или реконцепции;
- Торговые объекты нового строительства.

Яркими представителями торговых **объектов старой постройки** в Вологде являются магазин «Прага» и «Цум», расположенные на ул. Мира.

Самым крупным из торговых объектов Вологды **после реконструкции** стал ТЦ «Луч». Пятиэтажный объект общей площадью 55 000 кв. м расположен на пересечении ул. Ленинградская и ул. Петина. Здание изначально строилось для нужд завода «Луч». Здание было построено в 1981 году.



Фото 3. «Прага»



Фото 4. ТЦ «Луч»

В городе представлено довольно большое количество торговых центров новой постройки, которые делятся на две категории:

К первой категории относятся торговые центры, масштаб которых можно охарактеризовать как «микрорайонный». Большинство из них не обладают профессиональной концепцией и не отвечают современным требованиям крупных компаний-арендаторов.

Ко второй категории относятся современные форматные торговые центры, активное строительство которых в Вологде наблюдается в последнее время.

**2. Помещения на первых этажах жилых зданий, а так же во встроено - пристроенных помещениях.**



Большинство подобных площадей занимают продовольственные магазины. Подобные площади очень удобны для размещения продовольственных магазинов формата «шаговой доступности» в спальных районах города.

Отдельно стоит отметить высокий уровень развития данного сегмента подобных помещений - в некоторых районах города подобные помещения составляют в совокупности так называемые «торговые улицы».

Под торговыми улицами понимается совокупность отдельно стоящих торговых объектов, торговых площадей, расположенных во встроено-пристроенных помещениях на 1-х этажах жилых и административных зданий.

В Вологде следующие улицы можно считать наиболее приближенными к понятию «торговая улица»: ул. Герцена, ул. Мира, ул. Ленинградская. Отличительной особенностью данных улиц является высокие транзитные потоки автомобилей и пешеходов.

#### **Ценовые характеристики и прогнозы**

В городе доминируют сделки по продаже торговых помещений. Сделки по сдаче торговых помещений наиболее популярны в торговых центрах. Данная ситуация характерна для рынков, находящихся на начальном этапе развития в связи с тем, что девелоперы стремятся снизить риски, связанные с долгосрочным бизнесом.

Можно отметить, что максимальная стоимость продажи отмечена на торговые помещения, представленные небольшими помещениями на первых этажах центральных улиц города, а так же на торговые центры нового строительства.

В ближайшее время можно прогнозировать структурные изменения на рынке торговых объектов - будет увеличиваться количество торговых центров за счет нового строительства с постепенным уменьшением устаревающих форматов торговли, таких как рынки. Учитывая, что инвестиционная привлекательность крупнейших российских городов постепенно снижается в связи с их насыщением объектами торговой недвижимости с большой долей уверенности можно прогнозировать увеличение инвестиционного интереса игроков рынка торговой недвижимости к городам численностью менее 500 тыс. человек, в том числе к Вологде.

#### **Производственная и складская недвижимость**

Рост интенсивности розничной торговли, увеличение объема грузовых перевозок, проходящих через областной центр, приводит к повышению спроса на складские помещения - менее популярный сегмент коммерческой недвижимости, отличающийся не столь высоким уровнем доходности и более длительным сроком окупаемости. Между тем, общий объем складских помещений, функционирующих в настоящее время в Вологде, постепенно увеличивается. Возможно, по мере насыщения других сегментов рынка коммерческой недвижимости и снижения доходности в них строительство складских помещений будет привлекать больше внимания инвесторов.

Основными факторами, которые повлияют на рост инвестиционной привлекательности рынка складских помещений, являются улучшение инвестиционного климата в России, стабильный рост производства, развитие сектора розничной торговли и проникновение на рынок крупных иностранных и российских компаний, нуждающихся в современных складских комплексах.



Фото Магазинов ул. Мира



Фото 8. Здание склада

---

В настоящее время в Вологде наибольшим спросом пользуются производственно-складские помещения площадью до 500 кв.м. Стоимость подобных помещений максимальная.

Собственники складских помещений большей частью предпочитают использовать их для сдачи в аренду, поэтому основная часть предлагаемых к продаже складов располагается в отдаленных районах города, требует значительных капиталовложений для их дооснащения и ремонта. Несмотря на то, что складские помещения и производственные площади предприятий, приспособленные под склады, пользуются достаточным спросом, вполне очевидно, что на рынке существует множество неиспользуемых помещений.

Предложений по сдаче складских помещений представлено мало, так как в основном заключаются долгосрочные договоры. При наличии на рынке складских площадей, основным условием для заключения договоров аренды становятся их качественные характеристики. В отношении рынка аренды производственных помещений данные о ставке аренды крайне редки ввиду того, что предприятия и организации в большей мере склонны приобретать недвижимость производственного характера, нежели брать ее в аренду.

Стоимость 1 кв. м производственно - складских помещений значительно колеблется в зависимости от степени износа и местоположения. Цена продажи при сокращенных сроках экспозиции (напр. при несостоятельности) так же ниже среднестатистических. Стоимостные параметры сделок купли – продажи производственно – складской недвижимости сильно варьируются, цена за 1 м.кв. в среднем составляет от 2000 до 25000 рублей. Стоимость аренды 1 кв. м производственно - складских помещений в г. Вологде в среднем составляет от 50 для холодных (ул. Элеваторная, Турундаевская, Саммера) до 500 рублей для отапливаемых (ул. Чехова, 40) за 1 кв. м в месяц в зависимости от состояния, площади, наличия дополнительных факторов, а также местоположения.

#### **7.4. Анализ наиболее эффективного использования**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта недвижимости. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Для выявления оптимального варианта использования собственности необходимо оценивать отдельно участок земли с существующей застройкой и участок земли, условно незастроенный.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие “наиболее эффективное использование”, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех рациональных, физически осуществимых, финансово приемлемых, юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость объекта.

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

- Физическая осуществимость: рассмотрение технологически реальных для данного участка способов использования.
- Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу участка.
- Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.



---

При анализе наиболее эффективного использования объекта оценки под максимальной продуктивностью объекта понимается максимальное значение чистой текущей стоимости объекта. Чистая текущая стоимость определяется как разность между настоящей стоимостью серии будущих доходов, получаемых от использования недвижимости и капитальных затрат, необходимых для получения этих доходов.

НЭИ объекта определяется сочетанием 2-х групп факторов:

- Внешние: анализ рынка и окружения объекта позволяет определить предпочтения и возможности рынка относительно вероятных способов использования объекта.
- Внутренние: анализ объективных технико-экономических параметров объекта позволяет определить степень приспособленности объекта под те или иные функции. При прочих равных предпочтение следует отдавать тем функциям, под которые объект более приспособлен.

### **Анализ наиболее эффективного использования объектов оценки**

#### **Правомочность**

Рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.

#### **Генеральный план**

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. N190-ФЗ (с изменениями от 22.07, 31.12.2005 г.), Решением Вологодской городской думы от 10 декабря 2010 года № 510, Правилами землепользования и застройки города Вологды, виды разрешенного функционального использования, а также предельно допустимые параметры строительства и возможные ограничения, устанавливаются: Генеральным планом г. Вологды, градостроительными регламентами, проектами планировки, проектами межевания, проектами застройки.

Зонирование территории муниципального образования «Город Вологда» выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В основе градостроительного зонирования лежит деление территории на территориальные зоны:

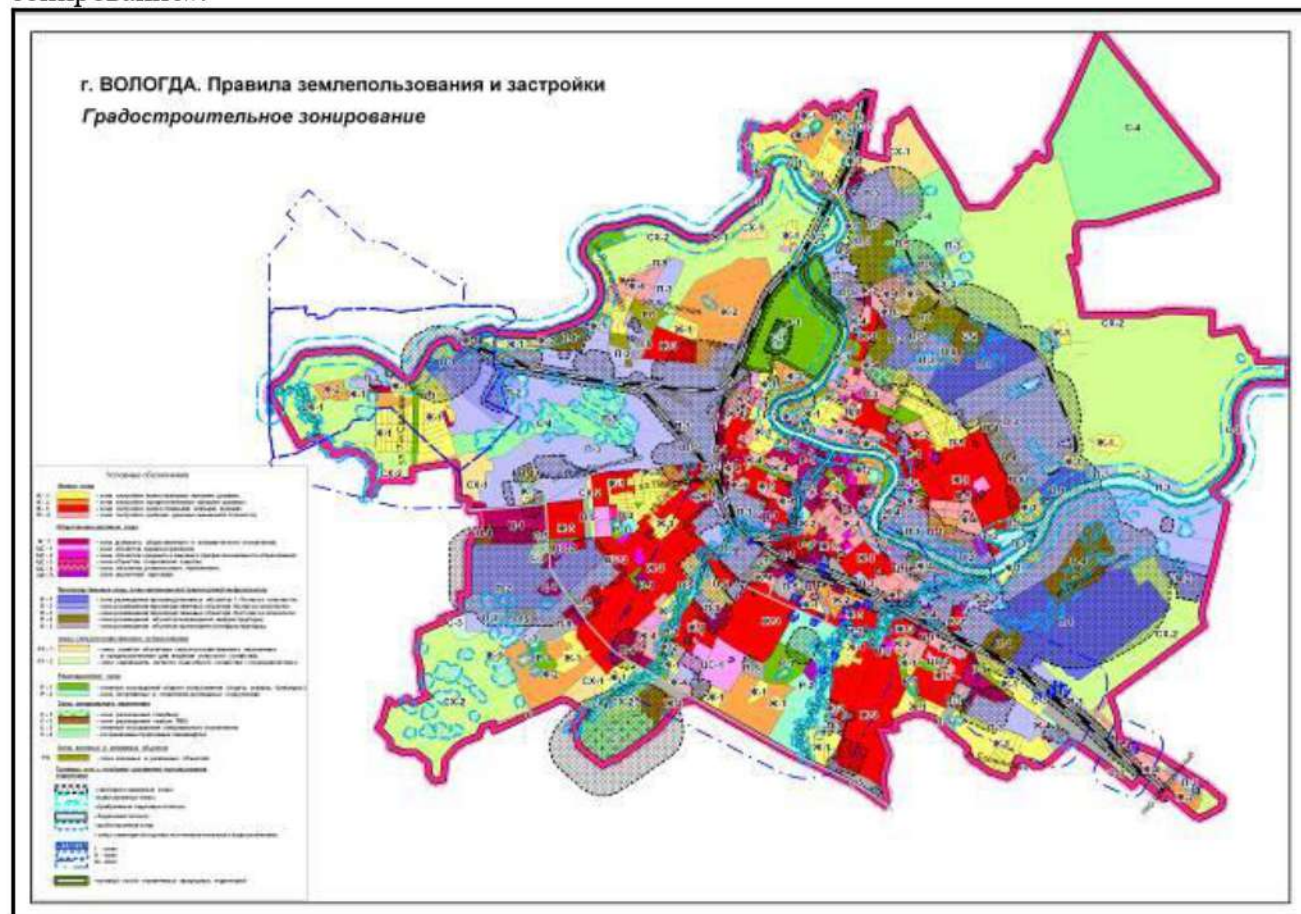
- 1) жилые;
- 2) общественно-деловые;
- 3) производственные;
- 4) инженерной и транспортной инфраструктур;
- 5) сельскохозяйственного использования;
- 6) рекреационного назначения;
- 7) особо охраняемых природных территорий;
- 8) специального назначения;
- 9) размещения военных объектов.

Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

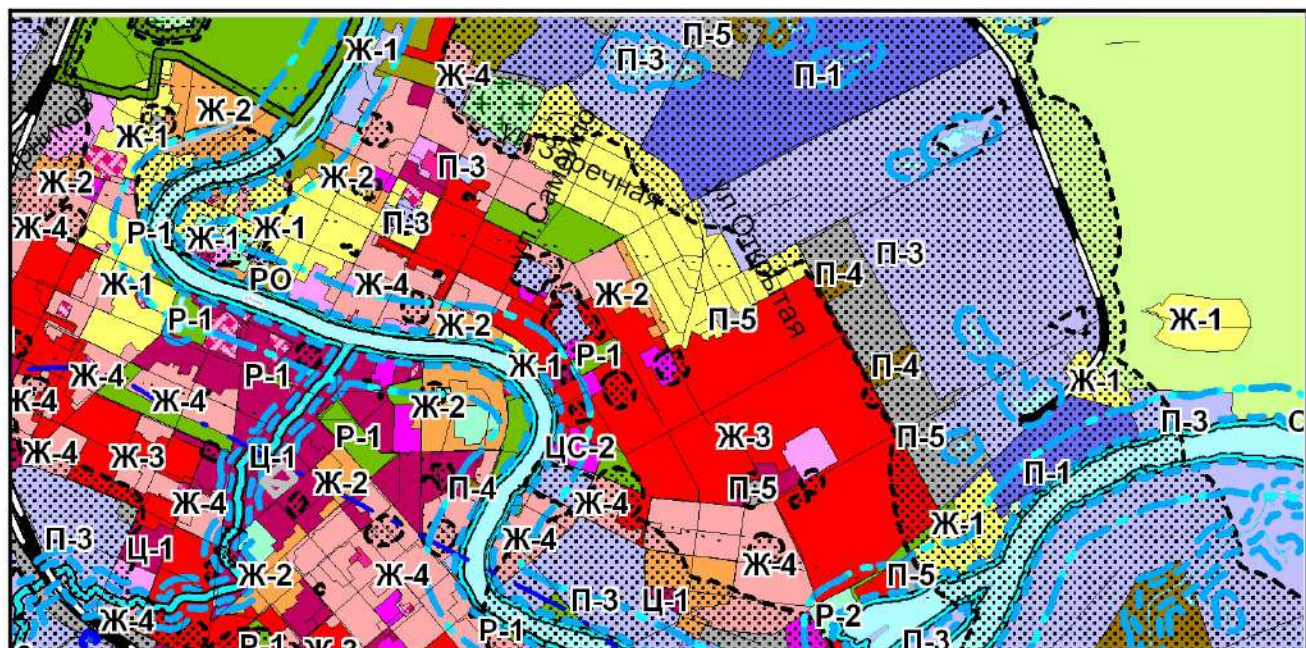
- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- 3) определенных Градостроительным кодексом территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- Таким образом, для выявления юридически допустимых вариантов функционального использования объекта Оценщик воспользовался Приложением к Решению Вологодской городской думы от 10 декабря 2010 года № 510 «Градостроительное зонирование».







### Условные обозначения

#### Жилые зоны

Ж - 1		- зона застройки малоэтажными жилыми домами;
Ж - 2		- зона застройки среднетажными жилыми домами;
Ж - 3		- зона застройки многоэтажными жилыми домами;
Ж - 4		- зона застройки жилыми домами смешанной этажности

#### Общественно-деловые зоны

Ц - 1		- зона делового, общественного и коммерческого назначения;
ЦС - 1		- зона объектов здравоохранения;
ЦС - 2		- зона объектов среднего и высшего профессионального образования;
ЦС - 3		- зона объектов социальной защиты;
ЦС - 4		- зона объектов религиозного назначения;
ЦС - 5		- зона рыночной торговли;

#### Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур

П - 1		- зона размещения производственных объектов I - II класса опасности;
П - 2		- зона размещения производственных объектов III класса опасности;
П - 3		- зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности;
П - 4		- зона размещения объектов инженерной инфраструктуры;
П - 5		- зона размещения объектов транспортной инфраструктуры;

#### Зоны сельскохозяйственного использования

СХ - 1		- зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения
--------	--	--



Таблица 8

Типы зон	Кодировка	Виды зон
<b>Жилые зоны</b>	Ж-1	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
	Ж-2	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
	Ж-3	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
	Ж-4	Зона застройки жилыми домами смешанной этажности
<b>Общественно-деловые зоны</b>	Ц-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
	ЦС-1	Зона объектов здравоохранения
	ЦС-2	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования
	ЦС-3	Зона объектов социальной защиты
	ЦС-4	Зона объектов религиозного назначения
	ЦС-5	Зона рыночной торговли
<b>Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур</b>	П-1	Зона размещения производственных объектов I-II класса опасности
	П-2	Зона размещения производственных объектов III класса опасности
	П-3	Зона размещения производственных объектов IV-V класса опасности
	П-4	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры
	П-5	Зона размещения объектов транспортной инфраструктуры
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>	СХ-1	Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства
	СХ-2	Зона садоводств, личного подсобного хозяйства (огородничества)
<b>Рекреационные зоны</b>	Р-1	Зеленые насаждения общего пользования (парки, скверы, бульвары)
	Р-2	Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений
<b>Зоны специального назначения</b>	С-1	Зона размещения кладбищ
	С-2	Зона размещения свалок ТБО
	С-3	Зеленые насаждения специального назначения
	С-4	Сохраняемые природные ландшафты
<b>Зоны военных и режимных объектов</b>	РО	Зона военных и режимных объектов

### **Физическая осуществимость**

Принимая во внимание характеристики объекта оценки (размер, приграничное окружение, объёмно-планировочные решения) оценщик заключил, что объект оценки пригоден для коммерческого использования.

### **Финансовая оправданность и максимальная эффективность**

При рассмотрении финансовой оправданности и максимальной эффективности оценщик учел следующие факторы:

- Расположение оцениваемого объекта непосредственно в смешанной зоне;
- Разрешенное использование объекта согласно правоустанавливающим документам- нежилое;
- Вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

**На основании представленных доводов можно сделать вывод, что использование объекта оценки по прямому назначению является наиболее эффективным использованием.**

### **7.5. Аренда административной недвижимости.**

Рынок аренды административных помещений г. Вологды представлен объявлениями, опубликованными в средствах массовой информации и интернет ресурсах.

Таблица 9

№ п.п	Местоположение	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб.	Стоимость 1 кв.м, руб.	Источник информации
1	Вологда, Республиканская ул., 5	90,00	90 000,00	1 000,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2150137263">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_90_m_2150137263</a>
2	Вологда, ул. Лермонтова, 15	14,00	12 000,00	857,14	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_14_m_2326386035">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_14_m_2326386035</a>
3	Вологда, ул. Некрасова, 36	17,90	10 500,00	586,59	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_179_m_2287191412">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_179_m_2287191412</a>
4	Вологда, ул. Кирова, 66	35,00	10 000,00	285,71	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2358025455">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_35_m_2358025455</a>
5	Вологда, ул. Сергея Преминина, 7	30,00	18 000,00	600,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_30_m_2336409663">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_30_m_2336409663</a>
6	Вологда, Пошехонское ш., 22	21,00	73 500,00	3 500,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_21_m_2105426613">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_21_m_2105426613</a>
7	Вологда, наб. 6-й Армии, 129	165,00	74 250,00	450,00	<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>
8	Вологда, Ленинградская ул., 79	200,00	160 000,00	800,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200_m_2279590003">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_200_m_2279590003</a>
9	Вологда, Лечебная ул., 30А	73,70	40 535,00	550,00	<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>
10	Вологда, ул. Щетинина, 17А	204,00	122 400,00	600,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_204_m_2310708383">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_204_m_2310708383</a>

11	Вологда, ул. Гоголя, 88	193,00	90 000,00	466,32	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193_m_2053571527">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_193_m_2053571527</a>
12	Вологда, ул. Герцена, 105	508,00	254 000,00	500,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_508_m_2327275925">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_508_m_2327275925</a>
13	Вологда, Петрозаводская ул., 18А	47,00	32 900,00	700,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_uslugi_ofis_47_m_2330202442">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_uslugi_ofis_47_m_2330202442</a>
14	Вологда, ул. Мира, 20	90,00	90 000,00	1 000,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_v_tsentre_na_1-y_linii_90_m_2311598789">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_v_tsentre_na_1-y_linii_90_m_2311598789</a>
15	Вологда, ул. Чехова, 29	80,00	36 000,00	450,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_uslugi_ot_80_do_400_m_2105933445">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/ofis_uslugi_ot_80_do_400_m_2105933445</a>
16	Вологда, Рабочая ул., 1	81,80	49 080,00	600,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_81.8_m_2344314409">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_81.8_m_2344314409</a>
17	Вологда, ул. Гагарина, 2Ак1	226,00	113 000,00	500,00	<a href="https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_226_m_892143645">https://www.avito.ru/vologda/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svoobodnogo_naznacheniya_226_m_892143645</a>

Диапазон цен колеблется от 285 до 3500 руб. за 1 кв.м, сдаваемых в аренду для административной деятельности. Влияние на цену оказывают такие показатели, как: месторасположение, наличие и состав коммуникаций, конструктивная составляющая объекта недвижимости, наличие свободного доступа, наличие земельного участка.

Методы, применяемые для анализа данных, многообразны. Выбор конкретного метода зависит, в первую очередь, от характера исследовательских гипотез, т. е. от того, на какие вопросы мы хотим получить ответ. Если целью является описание одной характеристики выборки в определенный момент времени, разумно ограничиться одномерным анализом, т. е. описанием распределения наблюдений (“случаев”) вдоль оси интересующего нас признака.

Результаты измерения любой переменной могут быть представлены с помощью распределения наблюдений (“случаев”) по отдельным категориям данной переменной. В данном случае это удельная рыночная цена земельного участка коммерческого назначения.

Меры центральной тенденции указывают на расположение среднего, или типичного, значения признака, вокруг которого сгруппированы остальные наблюдения. Понятие среднего, центрального, значения в статистике, подразумевает нечто “ожидаемое”, “обычное”, “типичное”. Способность среднего значения давать некую обобщенную информацию о распределении вытекает из того соотношения, которое связывает среднее значение с другими “особыми” точками распределения — минимумом и максимумом: зная среднее значение, мы можем утверждать, что наименьшее наблюдаемое значение полученного распределения — например, распределение рыночной стоимости — было не больше среднего, а наибольшее зафиксированное значение — не меньше среднего.

Самой простой из мер центральной тенденции является мода ( $M_o$ ). Для номинальных переменных мода — это единственный способ указать наиболее типичное, распространенное значение. Разумеется, исследователь может пользоваться модальным значением и для характеристики распределения переменных, измеренных на более высоком уровне, если для этого существуют содержательные основания (например, описывая распределение ответов на вопрос о количестве подписываемых журналов). Мода — это такое значение в совокупности наблюдений, которое встречается чаще всего.

Другая мера центральной тенденции — медиана — обычно используется для ординальных переменных, т. е. таких переменных, значения которых могут быть упорядочены от меньших к большему. Медиана ( $M_d$ ) — это значение, которое делит упорядоченное множество данных пополам, так что одна половина наблюдений оказывается меньше медианы, а другая — больше. Иными словами, медиана — это 50-й перцентиль распределения. Для того чтобы найти медианное значение для маленького массива наблюдений, достаточно упорядочить наблюдения от меньших значений переменной к большему: то значение, которое окажется в середине, и будет медианным. Медиана может совпадать или не совпадать с модой. При этом медиана лучше всего соответствует нашему интуитивному представлению о середине упорядоченной последовательности чисел.

И все же для количественных переменных самой важной и распространенной является другая мера центральной тенденции — среднее арифметическое, которое чаще всего называют просто средним (и обозначают как  $\bar{X}$ ). Процедура определения среднего общеизвестна: нужно просуммировать все значения наблюдений и разделить полученную сумму на число наблюдений. При использовании среднего в качестве “представителя” (т. е. статистической оценки) каждого из наблюдаемых значений, ошибка, определяемая как сумма квадратов отклонений, будет минимальной. Не стоит, однако, забывать о том, что и минимальная ошибка может быть достаточно большой. Так, для малых выборок, имеющих более чем одну моду, любая мера центральной тенденции, включая среднее, будет недостаточно хороша. Центральной тенденции в таком распределении просто не существует.

Чтобы определить, насколько хорошо та или иная мера центральной тенденции описывает распределение, нужно воспользоваться какой-либо мерой изменчивости, разброса.



---

Самая грубая мера изменчивости — размах (диапазон) значений. Эта мера не учитывает индивидуальные отклонения значений, описывая лишь диапазон их изменчивости. Под размахом понимают разность между максимальным и минимальным наблюдаемым значением.

Еще одна грубая мера разброса значений — это коэффициент вариации ( $V$ ), который определяется просто как процент наблюдений, лежащих вне модального интервала, т. е. процент (доля) наблюдений, не совпадающих с модальным значением.

**Коэффициент вариации — индикатор, позволяет выделить ряды, на которые стоит обратить внимание перед расчетом прогноза и очистить данные от случайных факторов.**

**Если коэффициент равен 0%, то ряд абсолютно однородный, т.е. все значения между собой равны.**

**Если коэффициент вариации больше 33%, то по классической теории ряд считается неоднородным, т.е. большой разброс удельной рыночной цены относительно среднего значения.**

Наиболее распространенным показателем, характеризующим разброс значений переменной, измеренной на порядковом уровне, является *квартильное отклонение*. Чтобы понять смысл этого показателя, необходимо уяснить значение понятия *квартиля*.

Квартиль является естественным развитием медианы, с той разницей, что квартильное разбиение делит всех респондентов не на 2, а на 4 части. Первый квартиль — это такая точка на шкале, значения меньше (либо равные) которой отметили 25% опрошенных. Второй квартиль — точка, меньше которой отметили 50% опрошенных (следовательно, второй квартиль совпадает с медианой). Наконец, третий квартиль — точка, градации меньше которой отметили 75% опрошенных.

Квартильное отклонение — это разница между третьим и первым квартилями. Иногда используется как "быстрая и приблизительная" оценка вариативности распределения, особенно когда медиана используется как измерение центральной тенденции. Также известно, как полуинтерквартильное отклонение, при нормальном распределении оно равно вероятностной ошибке.

Среднее значение, разброс и форма распределения, рассмотренные выше, представляют собой характеристики, определяемые по выборке. Однако, если набор данных содержит числовые измерения всей генеральной совокупности, можно вычислить ее параметры. К числу таких параметров относятся математическое ожидание, дисперсия и стандартное отклонение генеральной совокупности.

*Математическое ожидание* равно сумме всех значений генеральной совокупности, деленной на объем генеральной совокупности. Численно математическое ожидание равно среднему значению выборки.

*Дисперсия генеральной совокупности* равна сумме квадратов разностей между элементами генеральной совокупности и мат. ожиданием, деленной на объем генеральной совокупности. Дисперсия является именованным показателем. Она измеряется в единицах соответствующих квадрату единиц измерения изучаемого признака.

Величина, равная квадратному корню из дисперсии, называется стандартным отклонением. Совершенно очевидной интерпретацией стандартного отклонения является его способность оценивать "типичность" среднего: стандартное отклонение тем меньше, чем лучше среднее суммирует, "представляет" данную совокупность наблюдений.

Еще одно важное применение стандартного отклонения связано с тем, что оно, наряду со средним арифметическим, позволяет определить самые существенные характеристики нормального распределения. Графически нормальному распределению частот наблюдений соответствует, как известно, симметричная колоколообразная кривая. Свойства нормального распределения прекрасно изучены, что позволяет делать важные выводы относительно самых разных распределений, не обязательно нормальных.

Очевидно, что стандартное отклонение — это прекрасный показатель положения любого конкретного значения относительно среднего, поэтому часто возникает необходимость выразить

“сырые” оценки (баллы теста, величины дохода и т. п.) в единицах стандартного отклонения от среднего. Получаемые в результате оценки называют стандартными, или Z-оценками.

Далее представленные расчетные величины определены при помощи программы Excel и сведены в таблицу. В качестве исходной выборки используем удельные цены аренды на административную недвижимость.

Таблица 10

<b>Одномерная статистика:</b>	<b>Значение</b>
Кол-во наблюдений:	17
мин	286
макс	3 500
Размах	3 214
Среднее	791
Дисперсия	525 671
Стандартное отклонение	725
К вариации	<b>0,92</b>
Медиана	600
1 квартиль	500
3 квартиль	800
Межквартильный размах	300

На основании представленных статистических параметров можно сделать вывод, что рынок аренды недвижимости административного назначения неоднородный, подтверждением этому служит коэффициент вариации 0,92.

#### 7.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение

**Факторы ценообразования.** На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие физические факторы:

- местоположение;
- группа капитальности объекта;
- площадь;
- отделка
- физическое состояние;
- наличие коммуникаций;
- прочее.

**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.

Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Отношение цен офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району (Культурный и исторический центр)	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, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,75
Окраины городов, промзоны	0,62	0,60	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76
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, зоны точечной застройки	0,87	0,86	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,79	0,81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,73	0,76
Окраины городов, промзоны	0,61	0,59	0,63
Районы крупных автомагистралей города	0,74	0,72	0,76



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

**Группа капитальности.** Указанный показатель фактически отражает срок жизни объекта недвижимости, что может серьезно влиять на его стоимость.

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.

Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

капитального) объекта			
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта из сендвич-панелей, профлиста к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной арендной ставки деревянного объекта к удельной арендной ставке такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,76	0,74	0,77

Таблица 45

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		капит	сэндвич	дерево
объект оценки	капит	1	1,16	1,32
	сэндвич	0,86	1	1,13
	дерево	0,76	0,88	1

**Площадь.** На рынке коммерческой недвижимости прослеживается общая зависимость цены 1 кв.м. объекта в зависимости от площади объекта: чем больше площадь объекта недвижимости, тем меньше цена 1 кв.м.

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.

Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 104

		Арендная ставка							
Площадь, кв. м		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
	500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
	750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
	1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
	1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
	>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

**Наличие коммуникаций.** Один из важнейших факторов, влияющих на цену – наличие коммуникаций. Наличие коммуникаций значительно увеличивает привлекательность объекта для потенциальных покупателей и, соответственно, его стоимость. Так, среднее значение корректировки на коммуникации составляет 5–20% в зависимости от вида коммуникаций (электричество, отопление, канализация, водопровод и пр.).

**Инфраструктура.** Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры – жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

**Физическое состояние.** В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу). Новая или отремонтированная недвижимость всегда привлекательней с позиции инвестиций, поскольку предполагает, что будущему собственнику уже не придется вкладываться в его ремонт. Кроме того, коммунальные затраты на «свежую» недвижимость всегда ниже.

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.

Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов



Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Таблица 55

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,23	1,70
	удовл.	0,81	1	1,38
	неудовл.	0,59	0,73	1

**Красная линия.** 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.

Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

**Транспортная и пешеходная доступность.** На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

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.

Значение корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок	1,18	1,17	1,20

**Наличие рядом аналогичных объектов.** Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

**Соответствие объекта принципу НЭИ.** Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.



## 8. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Результаты анализа достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки, представлены в таблице.

Таблица 11

Вид информации/критерий		
<b>1. Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки</b>		
Достаточность	Объем и содержание информации	Представлена информация о социально-экономическом положении России и Вологодской области. По данным компетентных органов - Министерство экономического развития Российской Федерации. Департамент экономики Правительства Вологодской области.
	Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности
Достоверность	Источник информации	Информация получена с официальных интернет-сайтов ( <a href="http://www.ereport.ru/">http://www.ereport.ru/</a> , <a href="http://pandia.ru/">http://pandia.ru/</a> , <a href="http://www.bn.ru/vologodskaya-oblast">http://www.bn.ru/vologodskaya-oblast</a> , <a href="http://okuvshinnikov.ru/files/ocenka2/ustyuzhna">http://okuvshinnikov.ru/files/ocenka2/ustyuzhna</a> )
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности
<b>2. Информация о спросе и предложении на рынке</b>		
Достаточность	Объем и содержание информации	Исследован рынок торгово-офисной недвижимости города Вологодской области. Изучены существующие предложения о продажах, выявлены показатели удельной стоимости.
	Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности
Достоверность	Источник информации	Информация получена с интернет-сайтов: <a href="http://www.alt35.ru">http://www.alt35.ru</a> , <a href="http://vse35.ru/">http://vse35.ru/</a> , <a href="http://realty.cherepovets.qp.ru/">http://realty.cherepovets.qp.ru/</a> , <a href="http://www.rosrealt.ru/">http://www.rosrealt.ru/</a> , <a href="http://www.qp.ru">http://www.qp.ru</a> , <a href="http://www.avito.ru">http://www.avito.ru</a> и др. с целью установления качественных и количественных

Вид информации/критерий		
		характеристик объектов-аналогов проведено телефонное интервью с продавцами.
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности
<b>3. Информация об объекте оценки</b>		
<b>3.1. Правоустанавливающие документы</b>		
Достаточность	Объем и содержание информации	<p>Имущественное право на объект оценки установлено на основании:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 792797 от 05.11.2005 г.;</li> <li>• Договор о закреплении за муниципальным унитарным предприятием муниципального имущества на праве хозяйственного ведения от 01.01.1996 г. (Дубликат от 19.07.2002 г.)</li> <li>• 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.</li> <li>• Изменения от 01.01.1999 г. к договору о закреплении муниципального имущества за МУП «Вологдагорводоканал» на праве хозяйственного ведения</li> <li>• Изменения от 01.01.2000 г. к договору о закреплении муниципального имущества за МУП «Вологдагорводоканал» на праве хозяйственного ведения</li> <li>• Приложение № 1 к договору от 01.01.1996 г. (Дубликат от 06.10.2003)</li> <li>• Приложение № 2 к договору на хозяйственное ведение имуществом от 01.01.1996 г.</li> <li>• Дополнение № 3165 от 29.12.2004 г. к перечню основных средств</li> </ul>
	Соответствие критерию достаточности	Правоустанавливающие документы соответствуют основаниям возникновения права. Информация соответствует требованию достаточности.
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено.
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности
<b>3.2. Сведения об обременениях</b>		
Достаточность	Объем и содержание информации	Не зарегистрировано
	Соответствие критерию достаточности	Информация соответствует требованию достаточности
Достоверность	Источник	Оценщику представлены копии документов,



Вид информации/критерий		
ть	информации	заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено.
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности
3.3. Информация о физических свойствах, технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки		
Достаточность	Объем и содержание информации	Заказчиком предоставлены документы: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Свидетельство о государственной регистрации права 35-АБ № 792797 от 05.11.2005 г.;</li> <li>• Технический план здания от 09.06.2014 г. Выдан ООО «Гортехинвентаризация».</li> </ul>
	Соответствие критерию достаточности	кадастровый паспорт не предоставлен
Достоверность	Источник информации	Оценщику представлены копии документов, заверенные надлежащим образом, а также оригиналы документов на обозрение. Различий не обнаружено.
	Соответствие критерию достоверности	Информация соответствует требованию достоверности

---

## **9. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов**

Согласно заданию на оценку целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости величины ежегодной арендной платы за пользование объектом аренды.

### **9.1. Определение понятия рыночной стоимости**

Согласно разделу III. «Виды стоимости» п. 6 ФСО №2 «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку».

### **9.2. Этапы проведения оценки**

Согласно п. 23. ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

### 9.3. Общие понятия процесса оценки

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» ФСО №1:

«... 5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

6. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

7. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

### 9.4. Использование (или обоснование отказа от использования) затратного, сравнительного и доходного подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

**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.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

**В рамках настоящей оценки стоимость величины арендной платы нежилых помещений была определена с применением одного подхода к оценке: сравнительного.**

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении