



ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, • (473) 240-33-54, (473) 277-19-98

р/счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700

e-mail: ritmko@mail.ru

# ОТЧЕТ

**о рыночной стоимости почасового пользования услуги по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Конституции, д. 7а по состоянию на 10.04.2023 г.**

Дата составления отчета: 10.04.2023 г.

Идентификационный номер отчета: 9939/23

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:

**МБУК «Централизованная клубная система»  
городского округа город Воронеж**

Исполнитель:

**ООО «Консультационно – аналитический центр  
«Ритм & Ко»**

## Сопроводительное письмо

Дата: 10.04.2023 г.

Организация: МБУК «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж

**Уважаемый Иван Николаевич!**

По Вашему запросу в соответствии с Договором № 58 от 07.04.2023 г., заключенным между ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» в лице директора Бутенко Л.А., действующего на основании Устава и МБУК «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж в лице директора Голованова И.Н., действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Заказчик, оценщиками проведена независимая оценка рыночной стоимости услуги по предоставлению в КДЦ «Восток» в почасовое пользование: зрительный зал (поз. 22, 1 этаж), расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Конституции, д. 7а по состоянию на 10.04.2023 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции), и общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специальных стандартов оценки Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость услуги за объект оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату оценки:

### ***Рыночный размер почасового пользования:***

***3 327 (Три тысячи триста двадцать семь) рублей без учета НДС за 1 час использования помещения зрительного зала в лит. А (поз. 26, 1 этаж), общей площадью 215,6 кв.м.***

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже (473) 240-33-54; 277-19-98.

С уважением,  
Директор  
ООО «Консультационно-аналитический центр  
Ритм & Ко»



Л.А. Бутенко

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки</b>	Договор на проведение оценки №58 от 07.04.2023 года
<b>Объект оценки</b>	Услуга по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий в лит. А (поз. 22, 1 этаж), общей площадью 215,6 кв.м. по адресу: г. Воронеж, ул. Конституции, д. 7а.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости.
<b>Имущественные права объектов оценки</b>	Право собственности
<b>Собственник объекта оценки</b>	Согласно представленным документам, собственником объектов оценки является на праве собственности: Муниципальное образование - городской округ Воронеж ОГРН 1103668019157 от 15.06.2010 г. ИНН 3666165748/ КПП 366601001 Определяется право пользования местом, принадлежащим Муниципальному образованию г. Воронеж Право хозяйственного ведения, принадлежит И «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж Адрес: г. Воронеж, Фридриха Энгельса, 5 ИНН 3666214025 КПП 366601001 ОГРН 1163668115709
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	10.04.2023 г.
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	10.04.2023 г.

### 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета применялся сравнительный подход.

Наименование объекта оценки	Стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Удельный вес доходного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная стоимость, руб.
услуга по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий по адресу: г. Воронеж, ул. Конституции, д. 7а.	Не применялся	--	3 327	1,0	3 327

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость почасового пользования за объект оценки, составляет на дату определения стоимости:

#### **Рыночный размер почасового пользования:**

**3 327 (Три тысячи триста двадцать семь) рублей без учета НДС за использование помещения зрительного зала в лит. А (поз. 26, 1 этаж), общей площадью 215,6 кв.м.**

Объект оценки	Расчетное значение стоимости объекта оценки, руб. без НДС
услуга по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Конституции, д. 7а.	3 327

### 5.3. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

*Согласование* - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- допущения, принятые в расчетах;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Так как применялся лишь один подход сравнительный, то согласования не требуется.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату определения стоимости:

***3 327 (Три тысячи триста двадцать семь) рублей без НДС за 1 час использования помещения зрительного зала.***

#### Выводы:

С учетом выше изложенных предположений и ограничений рыночная стоимость услуги по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий по адресу: г. Воронеж, ул. Конституции, д. 7а, по состоянию на дату оценки составляет:

***3 327 (Три тысячи триста двадцать семь) рублей без учета НДС за 1 час использования помещения зрительного зала в лит. А (поз. 26, 1 этаж), общей площадью 215,6 кв.м.***

Оценщик,  
Диплом ПП №606502



Е.В. Бутенко



ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, • (473) 240-33-54, (473) 277-19-98

р/счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700

e-mail: ritmko@mail.ru

# ОТЧЕТ

**о рыночной стоимости почасового пользования услуги по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий, расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Менделеева, д. 38 по состоянию на 10.04.2023 г.**

Дата составления отчета: 10.04.2023 г.

Идентификационный номер отчета: 9938/23

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:

**МБУК «Централизованная клубная система»  
городского округа город Воронеж**

Исполнитель:

**ООО «Консультационно – аналитический центр  
«Ритм & Ко»**

## **Сопроводительное письмо**

Дата: 10.04.2023 г.

Организация: МБУК «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж

**Уважаемый Иван Николаевич!**

По Вашему запросу в соответствии с Договором № 58 от 07.04.2023 г., заключенным между ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» в лице директора Бутенко Л.А., действующего на основании Устава и МБУК «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж в лице директора Голованова И.Н., действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Заказчик, оценщиками проведена независимая оценка рыночной стоимости услуги по предоставлению в КДЦ «Левобережье» в почасовое пользование: зрительный зал (поз. 26, 2 этаж), расположенное по адресу: г. Воронеж, ул. Менделеева, д. 38 по состоянию на 10.04.2023 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции), и общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специальных стандартов оценки Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость услуги за объект оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату оценки:

***Рыночный размер почасового пользования:***

***3 455 (Три тысячи четыреста пятьдесят пять) рублей без учета НДС за 1 час использования помещения зрительного зала в лит. А (поз. 26, 1 этаж), общей площадью 247,5 кв.м.***

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже (473) 240-33-54; 277-19-98.

С уважением,  
Директор  
ООО «Консультационно-аналитический центр  
Ритм & Ко»



Л.А. Бутенко

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор на проведение оценки №58 от 07.04.2023 года
Объект оценки	Услуга по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий в лит. А (поз. 26, 2 этаж), общей площадью 247,5 кв.м. по адресу: г. Воронеж, ул. Менделеева, д. 38.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости.
Имущественные права объектов оценки	Право собственности
Собственник объекта оценки	Согласно представленным документам, собственник объектов оценки является на праве собственности: Муниципальное образование - городской округ г. Воронеж ОГРН 1103668019157 от 15.06.2010 г. ИНН 3666165748/ КПП 366601001 Определяется право пользования местом, принадлежащим Муниципальному образованию г. Воронеж Право хозяйственного ведения, принадлежит МБ «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж Адрес: г. Воронеж, Фридриха Энгельса, 5 ИНН 3666214025 КПП 366601001 ОГРН 1163668115709
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	10.04.2023 г.
Дата составления отчета об оценке	10.04.2023 г.

### 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета применялся сравнительный подход.

Наименование объекта оценки	Стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Удельный вес доходного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная ставка пользования, руб/помещение
услуга по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий по адресу: г. Воронеж, Ул. Менделеева, д. 38.	Не применялся	--	3 455	1,0	3 455

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость услуги почасового пользования за объект оценки, составляет на дату определения стоимости:

**Рыночный размер почасового пользования:**

**3 455 (Три тысячи четыреста пятьдесят пять) рублей без учета НДС за 1 использования помещения зрительного зала в лит. А (поз. 26, 1 этаж), общей площадью 247,5 кв.м.**

Объект оценки	Расчетное значение стоимости объекта оценки, руб. без НДС
услуга по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Менделеева, д. 38.	3 455

### 5.3. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

*Согласование* - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- допущения, принятые в расчетах;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Так как применялся лишь один подход сравнительный, то согласования не требуется. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату определения стоимости:

**3 455 (Три тысячи четыреста пятьдесят пять) рубля без НДС за 1 час использования помещения зрительного зала.**

#### Выводы:

С учетом выше изложенных предположений и ограничений рыночная стоимость услуги по предоставлению зрительного зала для проведения мероприятий по адресу: г. Воронеж, ул. Менделеева, д. 38, по состоянию на дату оценки составляет:

**3 455 (Три тысячи четыреста пятьдесят пять) рублей без учета НДС за 1 час использования помещения зрительного зала в лит. А (поз. 26, 1 этаж), общей площадью 247,5 кв.м.**

Оценщик,  
Диплом ПП №606502



Е.В. Бутенко





ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, · (473) 240-33-54, (473) 277-19-98

р\счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700

e-mail: ritmko@mail.ru

# ОТЧЕТ

**об оценке рыночной стоимости почасового пользования  
за нежилое помещение танцевального зала (1 этаж,  
поз. 5) в лит. А, площадью 285,5 кв.м., расположенное  
по адресу: РФ, г. Воронеж, Московский проспект, д. 131  
по состоянию на 10.04.2023 г.**

Дата составления отчета: 10.04.2023 г.

Идентификационный номер отчета: 9937/23

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:

**МБУК «ЦЕНТРАЛИЗОВАННАЯ КЛУБНАЯ  
СИСТЕМА» ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД  
ВОРОНЕЖ**

Исполнитель:

**ООО «Консультационно – аналитический центр  
«Ритм & Ко»**

## **Сопроводительное письмо**

Дата: 10.04.2023 г.

Организация: МБУК «ЦЕНТРАЛИЗОВАННАЯ КЛУБНАЯ СИСТЕМА» ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ

**Уважаемый Иван Николаевич!**

По Вашему запросу в соответствии с Договором № 58 от 07.04.2023 г., заключенным между ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» в лице директора Бутенко Л.А., действующего на основании Устава и МБУК «ЦЕНТРАЛИЗОВАННАЯ КЛУБНАЯ СИСТЕМА» ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ в лице директора Голованова И.Н., действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Заказчик, оценщиками проведена независимая оценка рыночной стоимости почасового пользования за нежилое помещение танцевального зала (1 этаж, поз. 5) в лит. А, общей площадью 285,5 кв.м., расположенное по адресу: РФ, г. Воронеж, Московский проспект, д. 131, в целях заключения договора почасового пользования по состоянию на 10.04.2023 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции), и общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специальных стандартов оценки Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость почасового пользования за объект оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату оценки:

**Рыночный размер почасового пользования:**

**528,0 (Пятьсот двадцать восемь) рублей без учета НДС за 1 час использования танцевального зала (поз. 5, 1 этаж), площадью 285,5 кв.м.**

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже (473) 240-33-54; 277-19-98.

С уважением,  
Директор  
ООО «Консультационно-аналитический центр  
Ритм & Ко»



Л.А. Бутенко

**Рыночная стоимость использования в месяц за 1 кв.м. помещения, рассчитанная сравнительным подходом, составляет:**

***385 (Триста восемьдесят пять) рублей за 1 кв.м. в месяц без НДС.***

## **5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Обычно для оценки стоимости Объекта оценки используется несколько подходов и, как правило, показатели стоимости, полученные на основе различных подходов, отличаются друг от друга, поэтому оценщик должен провести согласование результатов.

Согласование - это анализ альтернативных заключений, полученных применением различных подходов к оценке, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Оценщик взвешивает, в какой степени тот или иной подход соответствует цели оценки рассматриваемого объекта, подкреплены ли проведенные расчеты данными рынка, не противоречат ли они им, и при окончательном заключении в большей степени полагается на тот показатель стоимости, который получен на основе наиболее идеального со всех точек зрения подхода.

На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта определяется окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением трех различных подходов.

Сравнительный подход представляется наиболее значимым для оценки рыночной стоимости размера ставки пользования, так как при аренде недвижимости инвестор будет в первую очередь ориентироваться на цены аренды аналогичных объектов.

Таким образом, сравнительному подходу присвоим вес 1:

Наименование объекта оценки	Стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Удельный вес доходного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, без НДС, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная ставка пользования, без учета НДС, руб. за 1 м2 в месяц	Рыночная ставка пользования, без учета НДС, руб. в месяц за помещение.
Нежилое помещение танцевального зала (1 этаж, поз. 5) в лит. А, общей площадью 285,5 кв.м.	Не применялся	--	385	1,0	385	109 918

## **6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТАВКИ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ**

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующие заключения:

*Исходя из приведенных в Отчете данных, Оценщики придерживаются мнения, что на дату оценки рыночная ставка пользования за объект оценки в месяц составляет (округленно):*

Объект оценки	Адрес	Общая площадь, кв.м.	Рыночный размер ставки пользования в месяц без НДС, руб.	Рыночный размер ставки пользования в месяц за 1 кв.м. без НДС, руб.
Нежилое помещение танцевального зала (1 этаж, поз. 5) в лит. А, общей площадью 285,5 кв.м.	РФ, Воронежская область, г. Воронеж, Московский проспект, д. 131	285,5	109 918	385

## 7. РАСЧЕТ КОЭФФИЦИЕНТА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

По данным предоставленным заказчиком нежилое помещение танцевального зала будет использоваться по часам согласно графика занятий. (см. Приложения).

1	Площадь помещений	285,50
2	Количество рабочих часов в день	8
3	Количество рабочих часов в месяц	208
4	Фактическое использование помещения, час	1
5	<i>Коэффициент загрузки</i>	<i>0,0048</i>
6	Рыночная ставка пользования за 1 кв.м. в месяц без НДС в руб.	385
7	Рыночная ставка пользования за помещение в месяц без НДС в руб.	109 918
8	<b>Фактическая рыночная стоимость 1 часа использования помещения без НДС. в руб.</b>	<b>528,00</b>

## 8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТАВКЕ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем анализе методиках оценки можно сделать следующие заключения:

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость почасового пользования за объект оценки в месяц, с учетом ограничительных условий составляет на дату оценки:

***Рыночный размер почасового пользования:***

***528,0 (Пятьсот двадцать восемь) рублей без учета НДС за 1 час использования танцевального зала (поз. 5, 1 этаж), площадью 285,5 кв.м.***

Оценщик,  
Диплом ПП №606502



Е.В. Бутенко



ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, • (473) 240-33-54, (473) 277-19-98

р/счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700

e-mail: ritmko@mail.ru

# ОТЧЕТ

**о рыночной стоимости почасового пользования услуги  
по предоставлению зрительного зала, гримерных  
помещений для проведения мероприятий,  
расположенного по адресу: г. Воронеж, Московский  
проспект, д. 131 по состоянию на 10.04.2023 г.**

Дата составления отчета: 10.04.2023 г.

Идентификационный номер отчета: 9936/23

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:

**МБУК «Централизованная клубная система»  
городского округа город Воронеж**

Исполнитель:

**ООО «Консультационно – аналитический центр  
«Ритм & Ко»**

## **Сопроводительное письмо**

Дата: 10.04.2023 г.

Организация: МБУК «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж

**Уважаемый Иван Николаевич!**

По Вашему запросу в соответствии с Договором № 58 от 07.04.2023 г., заключенным между ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» в лице директора Бутенко Л.А., действующего на основании Устава и МБУК «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж в лице директора Голованова И.Н., действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Заказчик, оценщиками проведена независимая оценка рыночной стоимости услуги по предоставлению в КДЦ «Северный» в почасовое пользование: зрительный зал поз.27 с вспомогательным помещением поз. 55, хореографический класс, поз.41 – площадью – 31.5 кв.м.; общей площадью 366,6 кв.м. расположенные по адресу: г. Воронеж, Московский проспект, д. 131 по состоянию на 10.04.2023 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции), и общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специальных стандартов оценки Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость услуги за объект оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату оценки:

**Рыночный размер почасового пользования:**

**3 422 (Три тысячи четыреста двадцать два) рубля без учета НДС за 1 час использования помещений зрительного зала, гримерных помещений в лит. А (поз. 27,55,41, 1 этаж), общей площадью 366,6 кв.м.**

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже (473) 240-33-54; 277-19-98.

С уважением,  
Директор  
ООО «Консультационно-аналитический центр  
Ритм & Ко»



Л.А. Бутенко

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки</b>	Договор на проведение оценки №58 от 07.04.2023 года
<b>Объект оценки</b>	Услуга по предоставлению зрительного зала, гримерных помещений для проведения мероприятий в лит. А (поз. 27.55,41, 1 этаж,), общей площадью 366,6 кв.м. по адресу: г. Воронеж, Московский проспект, д. 131.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости.
<b>Имущественные права объектов оценки</b>	Право собственности
<b>Собственник объекта оценки</b>	Согласно представленным документам, собственником объектов оценки является на праве собственности: Муниципальное образование - городской округ город Воронеж ОГРН 1103668019157 от 15.06.2010 г. ИНН 3666165748/ КПП 366601001 Определяется право пользования местом, принадлежащим Муниципальному образованию г. Воронеж Право хозяйственного ведения, принадлежит МБУ «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж Адрес: г. Воронеж, Фридриха Энгельса, 5 ИНН 3666214025 КПП 366601001 ОГРН 1163668115709
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	10.04.2023 г.
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	10.04.2023 г.

### 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета применялся сравнительный подход.

Наименование объекта оценки	Стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Удельный вес доходного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная ставка пользования, руб. : помещение
услуга по предоставлению зрительного зала, гримерных помещений для проведения мероприятий по адресу: г. Воронеж, Московский проспект, д. 131.	Не применялся	--	3 422	1,0	3 422

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость услуги почасового пользования за объект оценки, составляет на дату определения стоимости:

#### **Рыночный размер почасового пользования:**

**3 422 (Три тысячи четыреста двадцать два) рубля без учета НДС за 1 использования помещений зрительного зала, гримерных помещений в лит. А (г. 27,55,41, 1 этаж), общей площадью 366,6 кв.м.**

Объект оценки	Расчетное значение стоимости объекта оценки, руб. без НДС
услуга по предоставлению зрительного зала, примерных помещений для проведения мероприятий по адресу: г. Воронеж, Московский проспект, д. 131.	3 422

### 5.3. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

*Согласование* - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- допущения, принятые в расчетах;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его

стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Так как применялся лишь один подход сравнительный, то согласования не требуется.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость объект оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату определения стоимости:

**3 422 (Три тысячи четыреста двадцать два) рубля без НДС за 1 час использования помещений.**

#### Выводы:

С учетом выше изложенных предположений и ограничений рыночная стоимость услуги г предоставлению зрительного зала, примерных помещений для проведения мероприятий по адресу: Воронеж, Московский проспект, д. 131, по состоянию на дату оценки составляет:

**3 422 (Три тысячи четыреста двадцать два) рубля без учета НДС за 1 ч. использования помещений зрительного зала, примерных помещений в лит. А (пс 27,55,41, 1 этаж), общей площадью 366,6 кв.м.**

Оценщик,  
Диплом ПП №606502



Е.В. Бутенко





ООО "Консультационно - аналитический центр "Ритм & Ко"

ИНН 3665043472

Адрес: 394006, г. Воронеж, ул. Свободы, д. 59, офис 17, • (473) 240-33-54, (473) 277-19-98

р/счет № 40702810900000037622 в АО «Райффайзенбанк», БИК 044525700, кор. счет № 30101810200000000700

e-mail: ritmko@mail.ru

# ОТЧЕТ

**о рыночной стоимости почасового пользования услуги  
по предоставлению зрительного зала, примерных  
помещений для проведения мероприятий,  
расположенного по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская,  
д. 39 по состоянию на 10.04.2023 г.**

Дата составления отчета: 10.04.2023 г.

Идентификационный номер отчета: 9935/23

Место составления отчета: г. Воронеж

Заказчик:

**МБУК «Централизованная клубная система»  
городского округа город Воронеж**

Исполнитель:

**ООО «Консультационно – аналитический центр  
«Ритм & Ко»**

## Сопроводительное письмо

Дата: 10.04.2023 г.

Организация: МБУК «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж

**Уважаемый Иван Николаевич!**

По Вашему запросу в соответствии с Договором № 58 от 07.04.2023 г., заключенным между ООО «Консультационно – аналитический центр «Ритм & Ко» в лице директора Бутенко Л.А., действующего на основании Устава и МБУК «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж в лице директора Голованова И.Н., действующего на основании Устава, именуемая в дальнейшем Заказчик, оценщиками проведена независимая оценка рыночной стоимости услуги по предоставлению в почасовое пользование в КДЦ «Шинник» зрительный зал на первом этаже № 67, с вспомогательными помещениями №: 61, 64, 68, 79, 80 – общей площадью – 670 кв.м; помещение(коридор) на втором этаже, номер на поэтажном плане 99 – площадью – 28,8 кв.м., общей площадью 698,8 кв.м. расположенные по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, д. 39 по состоянию на 10.04.2023 г.

Оценка проведена, а полный отчет в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ (в действующей редакции), и общих стандартов оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Специальных стандартов оценки Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Описание оцениваемых объектов, информация и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах отчета. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от организаций информации и оценщик не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость услуги за объект оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату оценки:

### **Рыночный размер почасового пользования:**

**5 934 (Пять тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля без учета НДС за 1 час использования помещений зрительного зала, примерных помещений в лит. А (поз. 61, 64, 67, 68, 79, 80, 1 этаж, поз. 99, 2 этаж), общей площадью 698,8 кв.м. для проведения мероприятий.**

Обращаю Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону в городе Воронеже (473) 240-33-54; 277-19-98.

С уважением,  
Директор  
ООО «Консультационно-аналитический центр  
Ритм & Ко»



Л.А. Бутенко

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## 1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ

<b>Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки</b>	Договор на проведение оценки №58 от 07.04.2023 года
<b>Объект оценки</b>	Услуга по предоставлению зрительного зала, гримерных помещений для проведения мероприятий в лит. А (п. 61,64,67,68,80, 1 этаж, поз. 99, 2 этаж), общей площадью 698,8 кв.м. по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, д. 39.
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости.
<b>Имущественные права объектов оценки</b>	Право собственности
<b>Собственник объекта оценки</b>	Согласно представленным документам, собственником объектов оценки является на праве собственности: Муниципальное образование - городской округ г. Воронеж ОГРН 1103668019157 от 15.06.2010 г. ИНН 3666165748/ КПП 366601001 Определяется право пользования местом, принадлежащим Муниципальному образованию г. Воронеж Право хозяйственного ведения, принадлежит М «Централизованная клубная система» городского округа город Воронеж Адрес: г. Воронеж, Фридриха Энгельса, 5 ИНН 3666214025 КПП 366601001 ОГРН 1163668115709
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	10.04.2023 г.
<b>Дата составления отчета об оценке</b>	10.04.2023 г.

## 1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

В рамках настоящего Отчета применялся сравнительный подход.

Наименование объекта оценки	Стоимость по доходному подходу, руб. без НДС	Удельный вес доходного подхода	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Удельный вес сравнительного подхода	Рыночная ставка пользования, руб. помещение
услуга по предоставлению большого зала, гримерных помещений для проведения мероприятий по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, д. 39.	Не применялся	--	5 934	1,0	5 934

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость услуги почасового пользования за объект оценки, составляет на дату определения стоимости:

### **Рыночный размер почасового пользования:**

**5 934 (Пять тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля без учета НДС за использование помещений зрительного зала, гримерных помещений в лит. А (поз. 67, 68, 79, 80, 1 этаж, поз. 99, 2 этаж), общей площадью 698,8 кв.м. для проведения мероприятий.**

Объект оценки	Расчетное значение стоимости объекта оценки, руб. без НДС
услуга по предоставлению зрительного зала, примерных помещений для проведения мероприятий по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, д. 39.	5 934

### 5.3. Согласование результатов и окончательное заключение о рыночной стоимости объекта оценки

Результаты, полученные разными подходами, демонстрируют некоторый разброс значений стоимости, что вполне закономерно.

*Согласование* - это анализ альтернативных заключений, полученных с применением подходов оценки, с целью определения единственного (согласованного) значения оцениваемой стоимости.

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми стоимости, рассчитанные по различным подходам, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Вес каждого подхода определим, исходя из анализа преимуществ каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости. Важнейшими критериями являются следующие:

- назначение оценки;
- функциональное назначение объекта;
- достоверность и обширность информации;
- допущения, принятые в расчетах;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать доходность объекта;
- возможность прогнозирования во времени;
- способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его

стоимость, такие как местоположение, возраст, техническое состояние, потенциальная доходность.

Так как применялся лишь один подход сравнительный, то согласования не требуется.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать вывод, что стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий составляет на дату определения стоимости:

**5 934 (Пять тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля без НДС за 1 час использования помещений.**

#### Выводы:

С учетом выше изложенных предположений и ограничений рыночная стоимость услуги почасового пользования по предоставлению зрительного зала, примерных помещений для проведения мероприятий по адресу: г. Воронеж, ул. Ростовская, д. 39, по состоянию на дату оценки составляет:

**5 934 (Пять тысяч девятьсот тридцать четыре) рубля без учета НДС за 1 час использования помещений зрительного зала, примерных помещений в лит. А (поз. 61, 64, 67, 68, 79, 80, 1 этаж, поз. 99, 2 этаж), общей площадью 698,8 кв.м. для проведения мероприятий.**

Оценщик,  
Диплом ПП №606502



Е.В. Бутенко