

# Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬЯНС М»

183038 г. Мурманск ул. Профсоюзов, д. 22 кв. 20.  
Тел. 8 (815-2) 20-47-88, эл. почта: [alians5151yandex.ru](mailto:alians5151yandex.ru)

## ОТЧЕТ № 06.26.18

об оценке рыночной стоимости права пользования в  
месяц на условиях аренды 1 торгового павильона  
общей площадью 7,2 кв.м., инвентарный номер  
1012200014, расположенного по адресу:  
г. Мурманск, Ленинский АО, зона  
отдыха озеро Семеновское.

Дата проведения оценки	17 июня 2026 года
Дата составления отчета	23 июня 2026 года
Заказчик	Муниципальное автономное учреждение культуры «Мурманские городские парки и скверы»
Исполнитель	Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬЯНС М»

г. Мурманск, 2026 г.

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке нами было произведено определение рыночной стоимости права пользования в месяц на условиях аренды 1 торгового павильона общей площадью 7,2 кв.м., инвентарный номер 1012200014, расположенного по адресу: г. Мурманск, Ленинский АО, зона отдыха озеро Семеновское.

Дата оценки – 17 июня 2026 года.

При оценке специалисты исходили из предположения, что объекты не заложены и не обременены долговыми обязательствами. Специалистами не проводилась аудиторская или иная проверка финансовой отчетности и прав собственности.

Оценка выполнялась в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО № I, № II, № III, № IV, № V, № VI (утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 г. № 200), стандартами саморегулируемой организации оценщиков.

Исходная информация, расчет рыночной стоимости объекта оценки и копии документов представлены в соответствующих разделах отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом с учетом всех принятых ограничений и допущений.

Мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета, а также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон. Наше вознаграждение ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденций в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете, оценщики пришли к заключению, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки – права пользования в месяц на условиях аренды 1 торгового павильона общей площадью 7,2 кв.м., инвентарный номер 1012200014, расположенного по адресу: г. Мурманск, Ленинский АО, зона отдыха озеро Семеновское, на дату оценки, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, с округлением, составляет:

**19 000 рублей (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС 22% -  
3 426 рублей (Три тысячи четыреста двадцать шесть рублей 00 копеек).**

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по рассуждениям, обращайтесь за разъяснениями непосредственно к нам.

Спасибо за доверие. Всегда будем рады оказать вам и вашему окружению консультации, связанные с оценкой собственности.

Генеральный директор



(С.А. Миролубова)

# СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	8
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	9
5.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	9
5.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ .....	10
5.3 ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	11
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
6.1 Перечень документов, устанавливающих характеристики объекта оценки .....	12
6.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.....	12
6.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	14
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	16
7.1 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта .....	16
7.2 Анализ рынка объекта оценки .....	19
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	29
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ .....	30
9.1 ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ .....	30
9.2 ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ .....	32
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	33
11. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ .....	49
12. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	50
12.1 Приложение 1. Основные понятия и определения .....	50
12.2 Приложение 2. Перечень использованной литературы и информации .....	51
12.3 Приложение 3. Копии документов оценщиков.....	52
12.4 Приложение 4. Копии документов объекта оценки.....	75

# 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

## Краткое изложение существенных фактов и выводов

Номер отчета	№ 06.26.18 от 23 июня 2026 года
Основание проведения оценки	Договор № 06.26.18 от 17 июня 2026 года Заказчик: Муниципальное автономное учреждение культуры «Мурманские городские парки и скверы»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объект оценки: рыночная стоимость права пользования в месяц на условиях аренды 1 торгового павильона общей площадью 7,2 кв.м., инвентарный номер 1012200014, расположенного по адресу: г. Мурманск, Ленинский АО, зона отдыха озеро Семеновское.
<b>Результаты оценки стоимости</b>	
Затратный подход	<b>Не применялся</b>
Доходный подход	<b>Не применялся</b>
Сравнительный подход	Рыночная стоимость объекта оценки – права пользования в месяц на условиях аренды 1 торгового павильона общей площадью 7,2 кв.м., инвентарный номер 1012200014, расположенного по адресу: г. Мурманск, Ленинский АО, зона отдыха озеро Семеновское, на дату оценки, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, с округлением, составляет: <b>19 000 рублей (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС 22% - 3 426 рублей (Три тысячи четыреста двадцать шесть рублей 00 копеек).</b>
Итоговая оценка рыночной стоимости	Рыночная стоимость объекта оценки – права пользования в месяц на условиях аренды 1 торгового павильона общей площадью 7,2 кв.м., инвентарный номер 1012200014, расположенного по адресу: г. Мурманск, Ленинский АО, зона отдыха озеро, на дату оценки, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, с округлением, составляет: <b>19 000 рублей (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС 22% - 3 426 рублей (Три тысячи четыреста двадцать шесть рублей 00 копеек).</b>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Ни Заказчик, ни Исполнитель/оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки (номер договора, дата договора, с кем заключен)	Договор № 06.26.18 от 17 июня 2026 года Заказчик: Муниципальное автономное учреждение культуры «Мурманские городские парки и скверы»
---	---

Объект оценки	Рыночная стоимость права пользования в месяц на условиях аренды 1 торгового павильона общей площадью 7,2 кв.м., инвентарный номер 1012200014, расположенного по адресу: г. Мурманск, Ленинский АО, зона отдыха озеро Семеновское.
Состав объекта оценки	Рыночная стоимость права пользования в месяц на условиях аренды 1 торгового павильона общей площадью 7,2 кв.м., инвентарный номер 1012200014, расположенного по адресу: г. Мурманск, Ленинский АО, зона отдыха озеро Семеновское. Состав и характеристики объекта оценки указаны в прилагаемых правоустанавливающих документах.
Имущественные права на объект оценки	Право оперативного управления
Существующие обременения на объект оценки	Нет информации
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости	Право аренды
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В соответствии с информацией, представленной заказчиком, предполагаемое использование результатов оценки и настоящего отчета – для целей заключения договора аренды муниципального имущества. Результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Вид стоимости	Рыночная стоимость. Приведение границ интервала, в котором может находиться эта стоимость, не требуется
Проведение осмотра	Осмотр осуществляет работник Оценщика (или иной представитель Оценщика) с представителем Заказчика. Осмотр сопровождается фотографированием всего объекта, его отдельных частей, блоков, при этом, если у объекта есть существенные дефекты, эти повреждения также должны быть зафиксированы
Период проведения осмотра	В период проведения оценки
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) <sup>1</sup>	17 июня 2026 года
Порядок и сроки предоставления заказчиком информации	Необходимые для оценки материалы и информация предоставляются Заказчиком в период проведения оценки до даты оценки
Срок проведения оценки	Срок исполнения оценки соответствует сроку, указанному в п. 5.1 Договора
Требования к отчету об оценке	Отчет выполняется в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, а также Стандартов и правил оценки, установленных СРО Оценочной организации и СРО Оценщика. Отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен

<sup>1</sup> Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ (ОБОБЩЕНИЕ) РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В настоящем отчете при определении рыночной стоимости объекта оценки был использован один из трех возможных подходов – сравнительный. Согласование не требуется.

На основании информации, представленной и проанализированной в отчете, оценщики пришли к заключению, что итоговая рыночная стоимость объекта оценки – права пользования в месяц на условиях аренды 1 торгового павильона общей площадью 7,2 кв.м., инвентарный номер 1012200014, расположенного по адресу: г. Мурманск, Ленинский АО, зона отдыха озеро Семеновское, на дату оценки, без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов, с округлением, составляет:

19 000 рублей (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС 22% -  
3 426 рублей (Три тысячи четыреста двадцать шесть рублей 00 копеек).

Оценщик Миролобов Олег  
Валентинович



(подпись)

(О.В. Миролобов)

Оценщик Вержбицкая Ольга  
Алексеевна



(подпись)

(О.А. Вержбицкая)