

ООО «Ориентир»
ИНН 3528261341 КПП 352801001
ОПГН 1163525092719
Тел: 8 (8202) 636-636, 8 (921) 253-66-36,
8 (963) 733-77-67
Email: 636-636@inbox.ru



Утверждаю:
Финансовый директор ООО «Ориентир»
/Цикина Е.В./
«16» апреля 2021 г.



ОТЧЕТ № 88/2021

Об оценке рыночной стоимости права размещения
нестационарных торговых объектов в г. Череповце,
Вологодская обл.

Дата оценки:
«01» апреля 2021 г.

Дата составления отчета:
«16» апреля 2021 г.

Заказчик:
Муниципальное автономное учреждение культуры «Городской культурно-
досуговый центр «Единение»

г. Череповец
2021 г.

Г-ке Солнцевой М.В.

Уважаемая Марина Викторовна!

На основании Договора № 88 от 01.04.2021 г. и задания на оценку (вх. Приложение № 1 от 01.04.2021 г.) ООО «Ориентир» произвело оценку рыночной стоимости права размещения нестационарных торговых объектов в г. Череповце, Вологодской обл. (далее – Объект оценки).

Настоящая оценка проводилась с целью анализа целесообразности договора аренды.

Выводы, приведённые в Отчёте № 88/2021 от 16.04.2021 г. об определении рыночной стоимости объекта оценки (далее - Отчет), основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной нами в результате исследований рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и описание методик расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

– Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциация «СРОО «ЭС» (Протокол №19/2011 от 12.05.2011 г.).

Указанные выше федеральные стандарты применяются в связи с тем, что их применение обязательно при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ. Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИЯСРОО «Экспертный совет» обязательны для применения членами АССОЦИАЦИЯСРОО «Экспертный совет».

Оценщик не проводит, как часть работы аудиторскую или иную финансовую проверку представленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчёту или потребуются дополнительная консультация по вопросам оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефонам: 8 (8202) 636-636

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов на период с 01.05.2021 по 31.10.2021 на дату оценки, с учетом округления составит:

*под торговые объекты продовольственных и непродовольственных товаров:
81 798 (Восемьдесят одна тысяча семьсот девяносто восемь рублей)*

*под аттракционы:
139 609 (Сто тридцать девять тысяч шестьсот девять рублей).*

С уважением,
Финансовый директор ООО «Ориентир»



Е.В. Цикина

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
2.1 Основные факты и выводы.....	5
2.2 Задание на оценку	7
2.3 Сведения о заказчике	10
2.4 Сведения об оценщике	10
2.5 Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах....	11
2.6 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком в данном отчете.....	11
2.7 Применяемые стандарты оценки.....	13
2.8 Подтверждение факта осмотра лично оценщиком, определение степени обстоятельности проведенного осмотра, подтверждаемого выполненными фотографиями объекта	14
2.9 Достаточность и достоверность информации	14
2.10 Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки.....	14
3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	14
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4.1 Идентификация местоположения объектов для размещения нестационарных объектов торговли.....	15
4.2 Месторасположение и локальное окружение объекта оценки	16
4.2 Описание объекта оценки.....	17
4.5 Фотографии объекта оценки.....	17
Фотографирование объектов не производилось.....	17
4.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	17
5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.	18
6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ	23
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	27
7.1 Расчет предполагаемой стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов продовольственных и не продовольственных товаров.....	27
7.2 Расчет предполагаемой стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов аттракционов	28
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	30
9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	31
10. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	34
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	34

1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющейся у него информацией и согласно профессиональным знаниям:

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика и являются достоверными, соответствуют действительности и не содержащими фактических ошибок;
- произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его Клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия оценщику, подписавшего данный отчет;
- оценщиком ООО «Ориентир» совместно с Заказчиком был проведен осмотр представленного к оценке объекта;
- настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки: «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 298; «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 299; «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 и другими нормативными документами.
- настоящая оценка была выполнена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения оценщика;
- образование оценщика соответствует всем необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его расположения;
- расчетная величина рыночной стоимости признается действительной на дату определения стоимости объекта оценки.

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов на период с 01.05.2021 по 31.10.2021 на дату оценки, с учетом округления составит:

**под торговые объекты продовольственных и непродовольственных товаров:
81 798 (Восемьдесят одна тысяча семьсот девяносто восемь рублей)**

**под аттракционы:
139 609 (Сто тридцать девять тысяч шестьсот девять рублей).**

Оценщик,
член Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»



Е.В. Цикина

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**2.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****Таблица 1**

Наименование фактов и выводов	Показатели, характеристики, информация
Объект оценки	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров); Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (аттракционов)
Месторасположение и адрес объекта оценки	Вологодская область, г. Череповец, пл. Metallургов (Парк им. Ленинского комсомола) Вологодская область, г. Череповец, ул. Максима Горького (Парк культуры и отдыха) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Вид права: оперативное управление Данные Росреестра
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Правоудостоверяющий документ	Отсутствует
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) : не зарегистрировано
Период составления отчета об оценке	01 апреля 2021 года – 16 апреля 2021 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	На 01 апреля 2021 года
Дата инспекции оцениваемого объекта	Не проводилась
Основание для проведения оценки	Договор № 88 от 01.04.2021 и задание на оценку (вх. Приложение № 1 от 01.04.2021 г.)
Используемые в отчете иностранные валюты	В настоящем отчете используется российский рубль, иностранные валюты не используются.
Цель и задачи проведения оценки	Целью настоящей оценки является обоснование размера права на размещение нестационарных торговых объектов для анализа целесообразности договора аренды.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки может быть использован для информирования заинтересованной стороны о вероятной величине размера права размещения нестационарных объектов торговли.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком в настоящем отчете, а также особые допущения и ограничивающие условия приведены в разд. 2.7 настоящего отчета.

*Результаты стоимости оцениваемого объекта,
полученные с применением различных подходов,
с учетом округления, рублей*

Подход/Объект	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров)	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (аттракционов)
Затратный подход	Не применялся	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	Не применялся
Сравнительный подход	81 798 (Восемьдесят одна тысяча семьсот девяносто восемь рублей)	139 609 (Сто тридцать девять тысяч шестьсот девять рублей)
Итоговая величина рыночной стоимости	81 798 (Восемьдесят одна тысяча семьсот девяносто восемь рублей)	139 609 (Сто тридцать девять тысяч шестьсот девять рублей)

Оценщик,
член Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Е.В. Цикина

Е.В. Цикина



2.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Наименование фактов и выводов	Показатели, характеристики, информация
Объект оценки	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров); Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (аттракционов)
Месторасположение и адрес объекта оценки	Вологодская область, г. Череповец, пл. Metallургов (Парк им. Ленинского комсомола) Вологодская область, г. Череповец, ул. Максима Горького (Парк культуры и отдыха) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Вид права: оперативное управление Данные Росреестра
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Правоудостоверяющий документ	Не установлено
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано.
Цель и задачи проведения оценки	Целью настоящей оценки является обоснование размера права на размещение нестационарных торговых объектов для анализа целесообразности договора аренды.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки может быть использован для информирования заинтересованной стороны о вероятной величине размера арендной за право размещение нестационарного объекта торговли.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
Юридическая подоснова проведения оценки арендной платы	Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости. ¹ Договор аренды – это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору право пользования и владения. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды (лизгольд), представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.

¹ Ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 – ФЗ от 29.07.1998 года.

Вид стоимости	Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.5 «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», единственной подходящей для целей оценки является рыночная стоимость. При оценке исходили: из традиционного определения рыночной стоимости как цены, выраженной в денежных единицах или в денежном эквиваленте. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, 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 оценки; • 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. Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог. Согласно Международных стандартов МСО – 1: Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую бы состоялся обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливой и без принуждения. Под определение, данное МСО, более всего подпадают следующие виды объектов оценки: «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе имущество и имущественные права². Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.³ По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование.⁴ Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату.⁵ Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и
---------------	---

² Ст. 128 ГК РФ³ Ст. 209 ГК РФ⁴ Ст. 606 ГК РФ⁵ Ст. 606 ГК РФ

	возможно владения) на определенный период времени. Временный характер пользования объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на⁶: • календарную дату; • истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами; • событие, которое должно неизбежно наступить. Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. Арендная плата – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.⁷ Арендная плата, в том числе может определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.⁸ <i>Выводы:</i> Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав – пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы. Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период). Тогда, арендную плату следует трактовать, как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом, в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно, ставка арендной платы - это цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока. <i>В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.</i> <i>То есть, объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.</i>
Период составления отчета об оценке	01 апреля 2021 года – 16 апреля 2021 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	01 апреля 2021 года
Форма отчета	Отчет выполнен в полной печатной форме
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. 2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.

⁶ Ст.190 ГК РФ⁷ П.1 ст.164 ГК РФ⁸ П.2 ст. 164 ГК РФ

	3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик. 4. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам. 6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. 8. Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки.
--	--

2.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Организация	<i>Муниципальное автономное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр «Единение»</i>
Реквизиты	ИНН/КПП 3528067753/352801001 УФК по Вологодской области (Финупр/МАУК «ГКДЦ «Единение» л/с 808.20.017.1) в Отделении Вологда г.Вологда БИК 041909001, ОКТМО 19730000, ОГРН 1023501252554 ОКПО 53998843 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а, тел./факс (8202) 55-61-72

2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

Фамилия, имя, отчество оценщика	<i>Цикина Елена Викторовна</i>
Адрес	Вологодская область г. Череповец , пр-т Строителей, д. 6, оф. 4 тел. (8202) 636-636
Сведения о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2163 от 28 июля 2017 г., регистрационный номер 2163 Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 13748 от 03.11.2016 г.
Документы, подтверждающие профессиональные знания в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 352402500334 от 07 апреля 2016 года «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис от 24.10.2021 года № 433-701-083672/20 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 300 000 руб. Срок действия полиса с 24.10.2021 по 23.10.2021 г.

Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 года
Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ориентир» ИНН 3528 261341 КПП 352801001 ОГРН 1163525092719 Юридический адрес: Вологодская обл.. г. Череповец, ул. Городецкая, 22-151
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис № 433-701-083706/20 от 24.10.2021 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 руб. Срок действия полиса с 24.10.2021 по 23.10.2021 г.
Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности	1.Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006605-2 от 26.03.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества». 2.Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 006606-1 от 26.03.2018 г. по направлению «Оценка недвижимости». Аттестаты №006605-2 и № 006606-1 (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах» (с изменениями, внесенными с 8.02.2021 Постановлением Правительства России от 4.02.2021 №109; изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 1.01.2021), срок действия квалаттестата продлен до 26.07.2021).

2.5 СВЕДЕНИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ

Настоящий отчет выполнен только оценщиком *Цикиной Еленой Викторовной* (см. разд. 2.5 отчета).

Иные специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

2.6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ

Общие условия, допущения и ограничения

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

3. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса поведения оценщиков.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, оценщику не была поставлена задача ее проверки. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
6. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
8. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
9. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации. Оценщик не инспектировал те части имущества, которые покрыты, не выставлены или не доступны и предполагается, что такие части хорошо отремонтированы и находятся в хорошем состоянии. Оценщик не может выразить какое – либо мнение относительно состояния необследованных частей, и настоящий отчет не должен интерпретироваться так, как если бы он подтверждал целостность структуры или материалов, из которых выполнены оцениваемые объекты.
10. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию на момент осмотра.
11. Оценщик не выполнял никакого исследования о прошлом или будущем использовании земли под объектами оценки или окружающих земель, для установления факта загрязнения оцениваемых объектов при таких использованиях или от окружающих участков. Заключение о стоимости сделано на основании этих допущений.
12. Никакая ответственность не предполагается в случае обнаружения, каких – либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если в последствии будет установлено, что загрязнение существует на оцениваемых объектах или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объектов, которые могут вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
13. Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказывать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому, для цели настоящей оценки, оценщик

принял допущение, что никаких токсичных, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри оцениваемых объектов или на территории расположения оцениваемых объектов. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.

14. Данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
15. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения оценщика, ни в какой степени не связан с выводами, содержащимися в настоящем отчете.
16. Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
17. Согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
18. Ни полностью, ни частично настоящий отчет об оценке и никакая ссылка на него, не может быть включена в какой – либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного согласования с оценщиком. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
19. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки.
20. Оценщик предполагает и не принимает на себя никакой ответственности перед налогами.
21. Настоящая оценка представлена в валюте страны расположения объектов оценки.
22. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины стоимости и не является гарантией того, что по данной стоимости будет осуществлена сделка.

Особые допущения

1. Определение рыночной арендной платы за объекты аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».
2. Рыночная арендная плата рассчитывается оценщиком для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.
3. В своих расчетах по определению рыночной стоимости аренды на оцениваемые объекты, оценщик использовал информацию о предложениях. При использовании информации о предложениях оценщиком была произведена корректировка.
4. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Все сведения представленные Заказчиком, рассматривались как истинные, и оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

2.7 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ со всеми последующими изменениями и дополнениями;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом АССОЦИАЦИЯ «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от 12.05.2011 г.).

Указанные выше федеральные стандарты применяются в связи с тем, что их применение обязательно при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ. Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИЯ СРОО «Экспертный совет» обязательны для применения членами АССОЦИАЦИЯ СРОО «Экспертный совет».

2.8 ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ФАКТА ОСМОТРА ЛИЧНО ОЦЕНЩИКОМ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ОБСТОЯТЕЛЬНОСТИ ПРОВЕДЕННОГО ОСМОТРА, ПОДТВЕРЖДАЕМОГО ВЫПОЛНЕННЫМИ ФОТОГРАФИЯМИ ОБЪЕКТА

Осмотр объектов оценщиком не производился.

2.9 ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

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.⁹

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

Достаточность и достоверность информации, объем, и глубина проведенного исследования характеризуется следующей информацией, описанной в последующих главах отчета.

2.10 Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки

В настоящем отчете для определения количественных и качественных параметров объектов оценки были использованы следующие правоустанавливающие и информационные документы:

Свидетельство о государственной регистрации права
Технический паспорт

3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Оценка - это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциально рационально мыслящих и свободных в действиях

⁹ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256.

покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) денег.

Процесс оценки стоимости объекта представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он должен состоять из следующих основных этапов:

1 Заключение с заказчиком договора об оценке и постановка задания на оценку

Согласно воле сторон («Заказчик» и «Исполнитель»), между нами был заключен договор на оказание услуг по оценке имущества.

2 Осмотр объекта оценки и установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:

Оценщиком совместно с представителем Заказчика был произведен осмотр представленных к оценке объектов. Кроме того, было осмотрено состояние оцениваемых объектов и выполнено их фотографирование.

3 Описание и анализ необходимой для оценки информации:

Оценщиком произведено описание представленных к оценке объектов.

4 Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов:

На основе имеющейся информации оценщик определился с подходами и методами, которые он будет применять в настоящем отчете.

5 Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки:

Оценщик собрал всю необходимую информацию и произвел расчеты по оценке объекта с использованием подходов и методов, предусмотренных стандартами и методическими рекомендациями.

6 Составление и передача заказчику отчета об оценке:

Оценщиком был оформлен отчет со всеми выполненными описаниями, расчетами, выводами и заключениями, далее отчет был прошит, пронумерован, подписан исполнителями и подготовлен к сдаче Заказчику.

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВЛИ.

Согласно договору и заданию на оценку оценщик произвел обоснование размера права на размещение нестационарных объектов торговли продовольственных и непродовольственных товаров и объектов торговли (аттракционов).

Перечень нежилых помещений приведен в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Информация и характеристики
1.	Адрес	Вологодская область, г. Череповец, пл. Metallургов (Парк им. Ленинского комсомола) Вологодская область, г. Череповец, ул. Максима Горького (Парк культуры и отдыха) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
2.	Первичный объект недвижимости	Часть земельного участка

4.2 МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Map of Cherepovets showing three parks:

- Парк 200-летия Череповца** (Park 200th Anniversary of Cherepovets)
- Парк им. Ленинского комсомола** (Park of Lenin and Komsomol)
- Парк Культуры и отдыха** (Park of Culture and Leisure)

The map also shows various streets (e.g., ул. Гоголя, ул. Ленина, ул. М. Горького) and districts (e.g., ЗЯГОРБСКИЙ РАЙОН).

4.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является рыночная стоимость права на размещение нестационарных объектов торговли: продовольственных и непродовольственных товаров и развлекательных аттракционов.

Месторасположение объектов, где будут располагаться нестационарные объекты торговли являются парки г. Череповца:

<i>Наименование</i>	<i>Парк им. Ленинского комсомола</i>	<i>Парк культуры и отдыха</i>	<i>Парк 200-летия Череповца</i>
<i>Расположение</i>	центр индустриальной части города	индустриальная часть города	заягорбский район
<i>Площадь, кв.м.</i>	43413	85396	55756
<i>Транспортная доступность</i>	Хорошая – общественным или личным транспортом	Хорошая – общественным или личным транспортом	Хорошая – общественным или личным транспортом
<i>Посещаемость, проходимость.</i>	Хорошая	Хорошая	Хорошая
<i>Ограждение территории</i>	Имеется	Имеется	Имеется

Размещение аттракционов и торговых точек планируется в период с 01.05.2021 по 31.10.2021.

Объекты являются основными местами отдыха и прогулок горожан, привлекательны, для коммерческих объектов развлечения и отдыха, таких как торговые точки продуктами быстрого питания, непродовольственными развлекательными товарами, сувенирами, аттракционами (батуты, тир, прокат самоходных средств, водные аттракционы и пр.)

4.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФОТОГРАФИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕ ПРОИЗВОДИЛОСЬ.

4.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С учетом цели проведения оценки определение рыночной стоимости объекта должно происходить исходя из характера его текущего использования и фактического состояния. Текущее использование и состояние имущества на дату проведения осмотра, земельные участки с назначением парки. Отсюда, можно констатировать, что наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки, для сдачи в аренду.

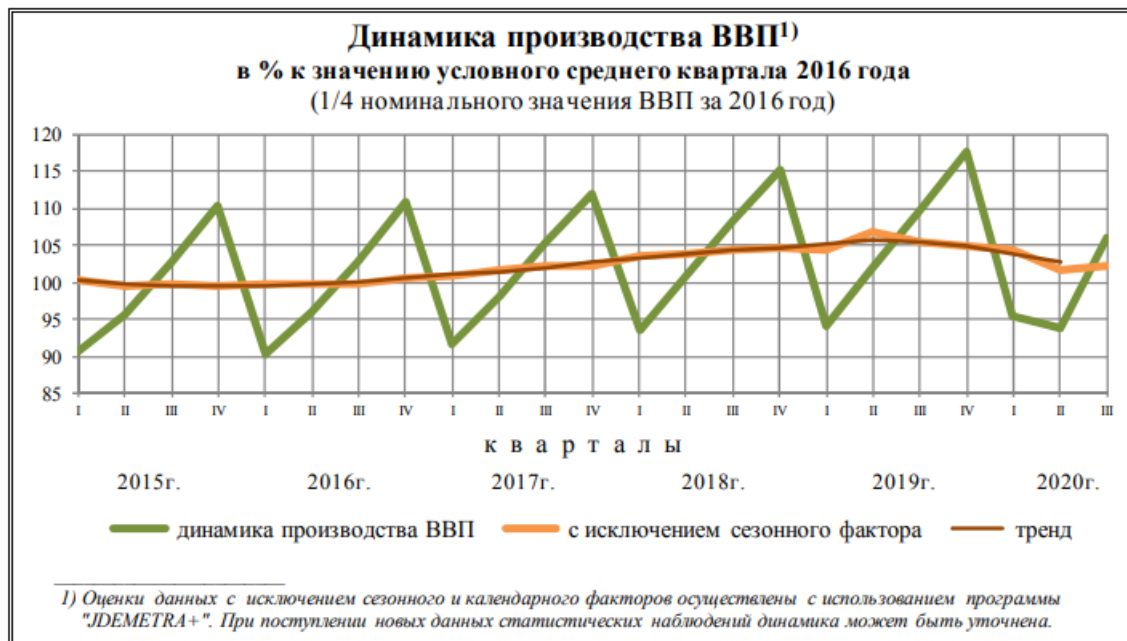
5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.

5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ ЯНВАРЬ – НОЯБРЬ 2020

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за III квартал и январь-сентябрь 2020 года.

Объем ВВП России за III квартал 2020 г. составил в текущих ценах 27941,3 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно III квартала 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за III квартал 2020 г. по отношению к ценам III квартала 2019 г. составил 100,1%.

Объем ВВП России за январь-сентябрь 2020 г. составил в текущих ценах 76547,2 млрд рублей. Индекс его физического объема относительно января-сентября 2019 г. составил 96,6%. Индекс-дефлятор ВВП за январь-сентябрь 2020 г. по отношению к ценам января-сентября 2019 г. составил 98,7%.



Промышленное производство

Индекс промышленного производства в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,4%, в январе-ноябре 2020 г. - 97,0%.

	соответствующему периоду предыдущего года	В % к			
		предыдущему периоду фактически		среднемесячному значению 2017 г. фактически	
		с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾	с исключением сезонного и календарного факторов ²⁾
2020 г.					
Январь	101,5	82,8	99,6	101,1	107,2
Февраль	104,8	100,3	101,1	101,4	108,4
Март	102,4	107,4	99,6	108,9	108,0
I квартал	102,9	89,1			
Апрель	95,5	91,0	94,0	99,2	101,5
Май	92,1	94,2	98,5	93,4	100,0
Июнь	92,9	103,1	100,3	96,3	100,4
II квартал	93,5	92,7			
I полугодие	98,1				
Июль	94,1	103,5	101,3	99,7	101,6
Август	95,8	103,5	101,2	103,2	102,9
Сентябрь	96,4	101,5	100,1	104,7	103,0
III квартал	95,4	106,5			
Январь-сентябрь	97,2				
Октябрь ³⁾	94,5	104,2	99,9	109,2	102,9
Январь-октябрь³⁾	96,9				
Ноябрь	97,4	99,9	101,0	109,0	103,9
Январь-ноябрь	97,0				

2) Оценки данных с исключением сезонного и календарного факторов осуществлены с использованием программы "JDemetra+". При поступлении новых данных статистических наблюдений динамика может быть уточнена.

3) Данные уточнены в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470).

Производство пищевых продуктов.

Индекс производства пищевых продуктов в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,7%, в январе-ноябре 2020 г. - 103,9%.

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА ПИЩЕВЫХ ПРОДУКТОВ

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2020 г.		
Январь	109,9	87,8
Февраль	109,1	103,6
Март	109,2	110,4
I квартал	109,4	90,9
Апрель	103,8	94,7
Май	102,0	94,9
Июнь	104,7	101,7
II квартал	103,5	99,2
I полугодие	106,4	
Июль	99,5	104,6
Август	102,2	103,7
Сентябрь	102,6	103,5
III квартал	101,4	107,8
Январь-сентябрь	104,6	
Октябрь ¹⁾	102,1	104,8
Январь-октябрь¹⁾	104,3	
Ноябрь	99,7	93,7
Январь-ноябрь	103,9	

Производство мебели.

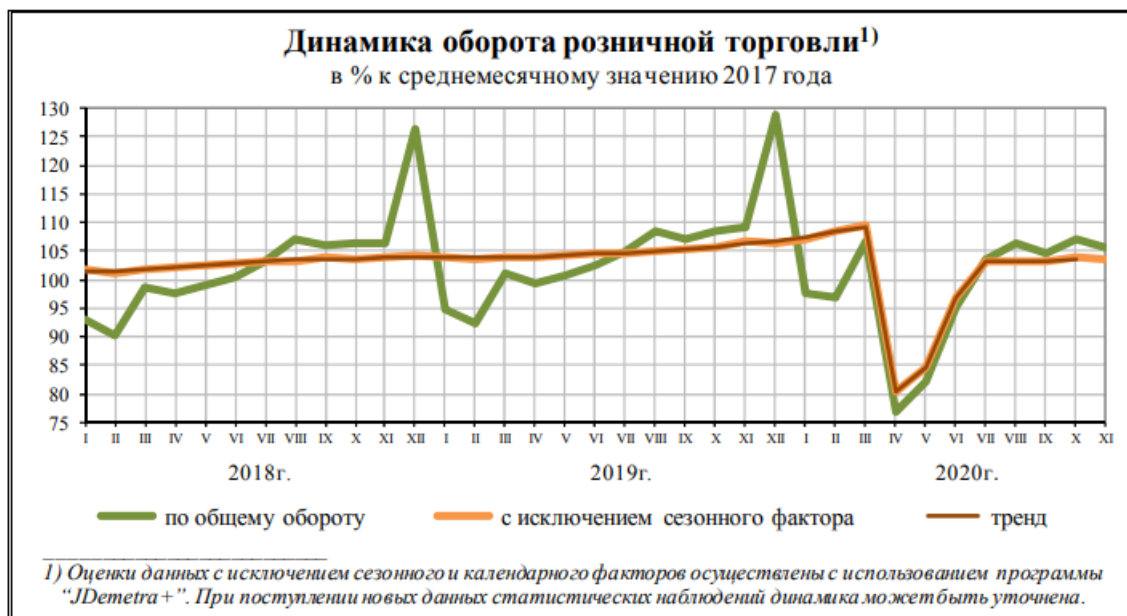
Индекс производства мебели в ноябре 2020 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 113,0%, в январе-ноябре 2020 г. - 105,1%

ДИНАМИКА ПРОИЗВОДСТВА МЕБЕЛИ

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2019 г.		
Январь	102,8	70,0
Февраль	99,3	107,6
Март	97,5	100,8
I квартал	99,8	76,9
Апрель	105,9	104,1
Май	91,4	84,5
Июнь	95,5	105,8
II квартал	97,6	97,9
I полугодие	98,7	
Июль	104,8	116,7
Август	101,8	104,6
Сентябрь	109,6	106,2
III квартал	105,4	120,3
Январь-сентябрь	101,1	
Октябрь	108,6	110,2
Ноябрь	101,8	95,3
Январь-ноябрь	102,0	
Декабрь	105,0	109,0
IV квартал	105,1	116,1
Год	102,3	

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2020 г.		
Январь	101,8	67,8
Февраль	109,3	115,5
Март	105,8	97,7
I квартал	105,7	77,4
Апрель	69,6	68,4
Май	88,5	107,5
Июнь	107,5	128,5
II квартал	88,5	81,3
I полугодие	96,8	
Июль	115,2	125,0
Август	109,2	99,2
Сентябрь	117,8	114,6
III квартал	114,1	156,4
Январь-сентябрь	103,3	
Октябрь ¹⁾	110,4	103,2
Январь-октябрь¹⁾	104,2	
Ноябрь	113,0	97,6
Январь-ноябрь	105,1	

Оборот розничной торговли в ноябре 2020 г. составил 2998,7 млрд рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-ноябре 2020 г. - 30007,4 млрд рублей, или 95,9%.



В ноябре 2020 г. оборот розничной торговли на 95,0% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,0% (в ноябре 2019 г. - 94,8% и 5,2% соответственно).

Потребительские цены.

В ноябре 2020 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,7%, в том числе на продовольственные товары - 101,3%, непродовольственные товары - 100,6%, услуги - 100,1%.



**МАКСИМАЛЬНЫЕ И МИНИМАЛЬНЫЕ
ИНДЕКСЫ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ЦЕН И ТАРИФОВ
НА ТОВАРЫ И УСЛУГИ ПО СУБЪЕКТАМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ¹⁾
в ноябре 2020 года**

<i>Максимальное значение</i>		<i>Минимальное значение</i>	
<i>субъект Российской Федерации</i>	<i>индекс цен к предыдущему месяцу, %</i>	<i>субъект Российской Федерации</i>	<i>индекс цен к предыдущему месяцу, %</i>
Республика Дагестан	102,1	Чукотский авт. округ	100,0
Алтайский край	101,5	Камчатский край	100,1
Сахалинская область	101,4	Томская область	100,3
Республика Калмыкия	101,4	Волгоградская область	100,4
Липецкая область	101,1	Псковская область	100,5

1) Кроме автономных округов, входящих в состав области.

В ноябре 2020 г. в 13 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав областей) прирост потребительских цен составил 1,0% и более, наибольший в Республике Дагестан - 2,1% и Алтайском крае - 1,5%, в связи с удорожанием продуктов питания на 3,6% и 2,9% соответственно.

В Москве и Санкт-Петербурге цены за месяц выросли на 0,5% (с начала года - прирост цен составил 3,1% и 3,7% соответственно).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в ноябре 2020 г. составил 100,5%, с начала года - 103,7% (в ноябре 2019 г. - 100,2%, с начала года - 103,0%).

В ноябре 2020 г. цены на **продовольственные товары** увеличились на 1,3% (в ноябре 2019 г. - на 0,5%).

5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы.



На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости.

Первичный рынок – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных,

региональных и местных органов власти, строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

На **вторичном рынке** недвижимость выступает как товар, ранее бывший в употреблении и принадлежащий определенному собственнику – физическому или юридическому лицу.

В зависимости от назначения объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объект, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Объектом оценки является право на размещение нестационарных торговых объектов. Таким образом, рассматриваемый объект оценки, относится к сегменту – коммерческой, к подсегменту – объекты свободного назначения и сходные типы объектов. Для проведения оценки будет учтен сегмент рынка, к которому относится Объект оценки.

При подборе объектов аналогов учитывается классификация объектов, при этом подбираются наиболее сопоставимые объекты. Однако чаще всего на открытом рынке отсутствуют объекты, полностью совпадающие по своим характеристикам с объектом оценки, что приводит к необходимости вносить поправки. Внесение корректировок не означает, что объекты несопоставимы друг с другом.

6.МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов используются три основных подхода:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо для замещения объектов оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объектов собственности на основании данных того подхода или подходов, которые расценены как наиболее важные.

Заключение о применимости перечисленных подходов делается только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности в качестве необходимой исходной информации.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли – продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках и предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты - аналоги), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

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

Сравнительный подход, реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды¹⁰ (либо предложений к сдаче в аренду).

Последовательность и основные требования выполнения метода сравнительного анализа

1. Проведение обоснования ценообразующих факторов осуществляется по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости. При исследовании рынка недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

3. Производится выбор удельных единиц сравнения. В общем случае сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).

4. Объекты аналоги отбираются таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.

5. Данные о ценах объектов – аналогах или объектах сравнения обрабатываются с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки.

6. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов – аналогов или объектов сравнения.

Затратный подход

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

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

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

Затратный подход регулируется методом компенсации издержек доходами.

Последовательность и требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами

¹⁰ В случае использования предложения к аренде подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предполагаемые условия аренды.

1. Рассчитывается рыночная стоимость объекта аренды затратным и / или сравнительным подходами, согласуются между собой полученные результаты.

2. Определяется коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

3. Рассчитывается требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

4. Определяется величина операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:

- налог на имущество;
- затраты на страхование объекта;
- расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги;
- платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
- отчисления в фонд отложенного ремонта.

5. Определяется требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумма требуемого ЧОД и учтенных ОР.

6. Определяются возможные прочие доходы от объекта аренды.

7. Определяются возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.

8. Определяется требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумма требования ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9. Определяется арендная ставка за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора. Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

При этом распределяется доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяется сумма «генерируемая» недвижимостью, т.е. определяется «добавочная продуктивность земли и улучшений» по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной стоимости арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости за соответствующий период.

Ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть не достоверными.

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

Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, предусмотрены как обязанность оценщика при проведении оценки использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке, так и его право обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Исходя из определений затратного и доходного подходов к оценке, содержащихся в федеральных стандартах оценки, учитывая специфику объекта оценки – право аренды нежилого помещения, очевидно, что применение указанных подходов к оценке права аренды затруднительно, в связи с отсутствием в открытом доступе достоверной и достаточной, соответствующей требованиям

стандартов оценки, информации о затратах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки; а также по причине того, что определение ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости, на котором основан доходный подход, является целью данной оценки.

В соответствии с положениями федеральных стандартов оценки, оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого их подходов.

Согласно методам и материалам, описанным в рекомендациях Технического задания на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений, разработанных Федеральным агентством по управлению государственным имуществом, в случае если сравнительный подход – основной подход к оценке рыночной стоимости, по причине чего часто называемый рыночным, дает надежные и достоверные результаты, оценщику следует отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные в сравнительном подходе результаты можно считать надежными и достоверными, так как:

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект аренды;
- количество сопоставимых объектов составляет 6 и более;
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата при уровне доверия 0,95 % не должна превышать 15 %;
- объект аренды должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит.

Учитывая тот факт, что при выполнении расчетов сравнительным подходом вышеприведенные условия выполняются, затратный и доходный подходы к оценке Объекта оценки использованы не были.

Таким образом, в связи с отсутствием достаточной и достоверной информации для проведения расчетов, а также в связи с выполнением всех условий достаточности применения сравнительного подхода при определении размера стоимости права а размещение нестационарных торговых объектов, оценщик не использовал затратный и доходный подходы в данной работе.

Применение затратного и доходного подходов, в данном случае невозможно.

Согласование результатов и заключение о величине арендной ставки

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

- применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки;
- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка, в том числе рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество отделки, инженерное обеспечение и т.п.

В связи с применением только сравнительного подхода, согласование результатов стоимости в настоящем отчете не производилось.

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли – продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках и предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты - аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

7.1 РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ И НЕ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ.

Так как рынок по аналогичным сделкам не развит и является закрытым, при оценке арендной ставки, были подобраны объекты аналоги совершённых сделок/торгов предоставляемых с муниципальными учреждениями на сайте <https://torgi.gov.ru/> и <https://cherinfo.ru/>

Полное описание и определение рыночной стоимости произведено в таблице ниже.

Определение рыночной стоимости права на размещение нестационарных объектов торговли продовольственных и не продовольственных товаров.

№ № п/п	Наименование	Объект оценки	Объекты - аналоги			
1	Место расположения	г. Череповец	г. Москва	г. Череповец	г. Москва	г. Москва
2	Дата оценки/завершен ия торгов	2021	2021	2021	2021	2021
3	Источник		Извещение №010421/0336103/ 61: Торги - официальный сайт (torgi.gov.ru)	ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ ИТОГАХ АУКЦИОНА по продаже прав на заключение договоров о размещении нестационарных торговых объектов на территории города по лоту № 1, назначенного <nobr>на 01.04.2021</nobr> (cherinfo.ru)	Извещение №010421/03361 03/51: Торги - официальный сайт (torgi.gov.ru)	Извещение №090321/033610 3/18: Торги - официальный сайт (torgi.gov.ru)
4	Количество месяцев в договоре	6	60	6	60	60
5	Стоимость за весь период договора, руб.		756315	86500	690600	960000
6	Стоимость в месяц, руб.		12605	14417	11510	16000

7	Скидка на торг, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8	Скорректированная стоимость, руб.		12605	14417	11510	16000
9	Рост цен к дате оценки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Скорректированная стоимость, руб.		12605	14417	11510	16000
11	Корректировка на местоположение		1	1	1	1
12	Скорректированная стоимость, руб.		12605	14417	11510	16000
13	Корректировка на проходимость		1,00	1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная стоимость, руб.		12605	14417	11510	16000
15	Среднее значение платы за право размещение НОТ, руб./мес.	13633				
16	Среднее значение платы за право размещение НОТ, руб.	81798				

При определении рыночной стоимости, оценщиком были применены следующие корректировки:

Корректировка на предложение (торг) – корректировка на предложение отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. В настоящем отчете данная корректировка не применялась, так как аналогами выступали цены уже совершенных торгов.

Корректировка на качество передаваемых прав - не производилась, так как условия договора сдачи в аренду объектов сравнения и оцениваемого объекта аналогичные.

Корректировка на условия финансирования - не производилась, так как условия договора сдачи в аренду объектов - аналогов и оцениваемого объекта одинаковые.

Корректировка на дату продажи (условия рынка) - не производилась, так как все торги проходили в 2021 году.

Корректировка на местоположение и проходимость – не производилась, так как все объекты расположены в проходимых местах.

7.2 РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ АТТРАКЦИОНОВ.

Так как рынок по аналогичным сделкам не развит и является закрытым, при оценке арендной ставки, были подобраны объекты аналоги совершённых сделок/торгов предоставляемых с муниципальными учреждениями на сайте <https://torgi.gov.ru/> и <https://cherinfo.ru/>

Полное описание и определение рыночной стоимости произведено в таблице ниже.

Определение рыночной стоимости права на размещение нестационарных объектов торговли продовольственных и не продовольственных товаров.

№ № п/п	Наименование	Объект оценки	Объекты - аналоги			
1	Место расположения	г. Череповец	г. Вологда	г. Вологда	г. Череповец, пл. Химиков	г. Череповец, пл. Химиков
2	Источник информации		Извещение №290520/9044826/05 : Торги - официальный сайт (torgi.gov.ru)	Извещение №290520/9044826/02 : Торги - официальный сайт (torgi.gov.ru)	Извещение о проведении аукциона <nobr>16.09.2020</ nobr> по продаже права на заключение договора о размещении сезонных аттракционов (cherinfo.ru)	Извещение о размещении объекта услуг (cherinfo.ru)
3	Дата оценки/завершения торгов	2021	2021	2021	2021	2021
4	Количество месяцев в договоре	6	24	24	1	2
5	Стоимость за весь период договора, руб.		518400	816000	19015,54	36914
6	Стоимость в месяц с учетом НДС, руб.		21600	34000	19016	18457
7	Скидка на торг, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
8	Скорректированная стоимость, руб.		21600	34000	19016	18457
9	Рост цен к дате оценки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
10	Скорректированная стоимость, руб.		21600	34000	19016	18457
11	Корректировка на местоположение		1	1	1	1
12	Скорректированная стоимость, руб.		21600	34000	19016	18457
13	Корректировка на проходимость		1,00	1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная стоимость, руб.		21600	34000	19016	18457
15	Среднее значение платы за право размещение НОТ, руб./мес.		23268			

16	Среднее значение платы за право размещение НОТ, руб.	139609
----	--	--------

При определении рыночной стоимости, оценщиком были применены следующие корректировки:

Корректировка на предложение (торг) – корректировка на предложение отражает нетипичные для рынка отношения между покупателем и продавцом. В настоящем отчете данная корректировка не применялась, так как аналогами выступали цены уже совершенных торгов.

Корректировка на качество передаваемых прав – не производилась, так как условия договора сдачи в аренду объектов сравнения и оцениваемого объекта аналогичные.

Корректировка на условия финансирования – не производилась, так как условия договора сдачи в аренду объектов – аналогов и оцениваемого объекта одинаковые.

Корректировка на дату продажи (условия рынка) – не производилась, так как все торги проходили в 2021 году.

Корректировка на местоположение и проходимость – не производилась, так как все объекты расположены в проходимых местах

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов на период с 01.05.2021 по 31.10.2021 на дату оценки, с учетом округления составит:

под торговые объекты продовольственных и непродовольственных товаров:
81 798 (Восемьдесят одна тысяча семьсот девяносто восемь рублей)

под аттракционы:
139 609 (Сто тридцать девять тысяч шестьсот девять рублей).

Оценщик,
член Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»



Е.В. Цикина

М.П.

9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Используемые термины и определения можно разделить на обязательные, которые согласно требованиям Федерального Закона № 135-ФЗ от 28.07.1998г., ФСО №1, ФСО №2, ФСО №4, ФСО №7 должны быть приведены в отчете об оценке, и общепринятые, используемые в практике оценки и приводимые в отчете по мере необходимости.

Обязательные термины и определения, используемые в отчете:

Оценочная деятельность — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) — дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (ФСО № 1).

Основание для проведения оценки — договор на проведение оценки объектов оценки, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Отчет об оценке — документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, 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 (ФСО № 3).

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (ФСО №1).

Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (ФСО № 1).

Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО № 1).

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 (ФСО № 1).

Единицы сравнения — связывающие две составляющие коэффициенты, которые отражают точные различия между объектами имущества и облегчают проведение анализа во всех трех подходах к определению стоимости (например, цена за квадратный метр), либо отношения, которые получаются путем деления цены продажи имущества на приносимый им чистый доход (мультипликатор чистого дохода) (МСО 2007).

Итоговая стоимость объекта оценки — стоимость, определяемая путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (ФСО № 1).

Кадастровая стоимость — стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ); определяемая методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки (ФСО № 2).

Рыночная стоимость объекта оценки — 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 оценки; 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 (ФСО № 2).

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (ФСО № 1).

Наиболее эффективное использование объекта оценки — использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (ФСО № 1).

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО № 1).

Объекты оценки — это отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация; иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 № 135-ФЗ).

Результат оценки — итоговая величина стоимости объекта оценки (ФСО № 2).

Саморегулируемая организация оценщиков — некоммерческая организация, созданная в целях регулирования и контроля оценочной деятельности, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков и объединяющая на условиях членства оценщиков (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Стандарты оценочной деятельности — стандарты, определяющие требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности, подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Стоимость — расчетная величина цены объекта, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (ФСО № 1). При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (ФСО № 2).

Субъекты оценочной деятельности — физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ).

Цель оценки — определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (ФСО № 2).

Цена — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки (ФСО № 1).

Арендная плата - это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В контексте «Определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

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

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

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

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

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

Объект аренды - объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется оценщиком.

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ».
3. Международные стандарты оценки МСО 1 - 4.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 297.
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 298.
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. № 299.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом АССОЦИАЦИЯ «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от 12.05.2011 г.).
9. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. - Москва, 2003.
10. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. - Москва, 2000.
11. Оценка недвижимости. Учебник. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2003.
12. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
13. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404
14. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1 - Нижний Новгород. 3614 г. Лайфер Л.А.
15. Периодическое издание «Вопросы оценки».
16. Периодическое издание «Имущественные отношения в РФ».
17. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>).
18. Портал Appraiser.ru. Вестник оценщика (<http://appraiser.ru/>).
19. Портал Оценщик.ру (<http://www.ocenchik.ru/>).
20. Портал «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>).
21. Портал Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (<http://srosovet.ru/>).

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему отчету прилагаются:

- Задание на оценку;
- Приложение №3 Копии объявлений

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки

предполагаемая стоимость права размещения нестационарных торговых объектов (продовольственные и непродовольственные товары);

предполагаемая стоимость права размещения нестационарных торговых объектов (аттракционы)

Адрес (местонахождение):

Вологодская обл., г. Череповец

2. Сведения об имущественных правах на объект оценки

Вид права:

Субъект права: Муниципальное автономное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр «Единение»

Ограничения: не зарегистрировано

3. Цель оценки

для сдачи в аренду

4. Вид определяемой стоимости:

рыночная

6. Дата оценки

01.04.2021 г.

7. Срок проведения оценки

10 рабочих дней с даты 100% оплаты по Договору и предоставления документов на объект оценки.

8. 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 печатью, а также подписан Оценщиком.

9. Реквизиты и адреса Сторон

«ЗАКАЗЧИК»:

Муниципальное автономное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр «Единение»

ИНН 3528067753 КПП 352801001

ОГРН 1023501252554

Юридический адрес: 162614, Вологодская обл.
г. Череповец, ул. М. Горького, д. 22А

в ВОЛОГОДСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8638 ПАО
СБЕРБАНК БИК 041909644
р/с 03234643197300003000

Тел: (8202) 55-61-72

директор



М.П.

Солнцева М.В.

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»:

ООО «Ориентир»

ИНН 3528261341 КПП 352801001

ОГРН 1163525092719

Юридический и почтовый адрес: 162609,
Вологодская обл., г. Череповец, ул. Городецкая,
22-151

Р.сч. 40702810703000013897

в АО «Райффайзенбанк» г. Череповец

БИК 044030723

К.сч. 30101810100000000723

Тел (8202) 636-636

Фин. директор



М.П.

Цикина Е.В.

Объекты аналоги применяемые для расчета стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов продовольственных и непродовольственных товаров.

Аналог № 1

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=50572358&lotId=50572414&prevPageN=4>

The screenshot displays the 'Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества' (Rental, free use, trust management of property, other contracts providing for the transfer of ownership and use rights of state and municipal property) section.

Виды торгов (Types of auctions):

- Всё (All)
- В процессе подачи заявок (In the process of submitting applications)
- В процессе подведения итогов (In the process of drawing up the results)
- Отменённые/аннулированные (Cancelled/annulled)
- Завершённые (Completed)
- Приостановленные (Suspended)
- Архив (Archive)

Антимонопольный контроль (Antimonopoly control):

- Регистр жалоб по торгам (Complaint register for auctions)
- Получение разъяснений по вопросам применения Федерального антимонопольного органа антимонопольным органом антимонопольного законодательства (Obtaining clarifications on questions of application of the Federal antimonopoly authority by the antimonopoly authority of the antimonopoly legislation)
- Устранение нарушения антимонопольного законодательства (Elimination of violation of antimonopoly legislation)

Основная информация (Main information):

- Регламент официального сайта (Official website regulation)
- Сайты субъектов РФ (Websites of the subjects of the Russian Federation)

Справочная информация (Reference information):

- О работе с сайтом (About working with the site)
- Для организатора торгов (For the auction organizer)
- Публичные мероприятия (Public events)
- Полезная информация (Useful information)

Общие сведения (General information):

- Статус: Объявлен (Status: Announced)
- Тип имущества: Иное движимое имущество (Type of property: Other movable property)
- Вид собственности: Субъекта РФ (Type of ownership: Subject of the Russian Federation)
- Вид договора: Иной договор (Type of contract: Other contract)
- Целевое назначение: специализация «Общественное питание» (Purpose: specialization «Public catering»)
- Описание и технические характеристики имущества: Нестационарный торговый объект «Павильон» по адресу: г. Москва, парк 850-летия Москвы, напротив д. 3 по ул. Поречная (пав. 6), ЮВАО со специализацией «Общественное питание» (Description and technical characteristics of the property: Non-stationary trade object «Pavilion» at the address: Moscow, Park of the 850th Anniversary of Moscow, opposite d. 3 on Porichnaya St. (pav. 6), YVAO with specialization «Public catering»)
- Страна размещения: РОССИЯ (Country of placement: RUSSIA)
- Местоположение имущества: Москва г (Location of the property: Moscow city)
- Детальное местоположение имущества: Москва, парк 850-летия Москвы, напротив д. 3 по ул. Поречная (пав. 6), ЮВАО (Detailed location of the property: Moscow, Park of the 850th Anniversary of Moscow, opposite d. 3 on Porichnaya St. (pav. 6), YVAO)
- Срок заключения договора: Лет: 5, месяцев 0, дней 0 (Term of contract conclusion: 5 years, 0 months, 0 days)
- Валюта лота: рубли (Lot currency: rubles)
- Предмет торга: Ежемесячный платеж (Subject of the auction: Monthly payment)
- Ежемесячный платеж за объект: 12 605,25 руб. (Monthly payment for the object: 12,605.25 rubles)
- Платеж за право заключить договор: 0 руб. (Payment for the right to conclude the contract: 0 rubles)
- Общая начальная (минимальная) цена за договор: 12 605,25 руб. (Total initial (minimum) price for the contract: 12,605.25 rubles)
- Размер задатка: 151 263 руб. (Amount of advance payment: 151,263 rubles)
- Размер обеспечения: Нет (Amount of security: No)
- Субаренда: Нет (Sublease: No)
- Обременение: Нет (Encumbrance: No)
- Описание обременения: (Description of encumbrance:)

Подписка на изменения (Subscribe to changes): **Обращение в ФАС (Appeal to the FAS):** **Скачать (Download):** **К списку лотов (To the list of lots):**

Аналог № 2

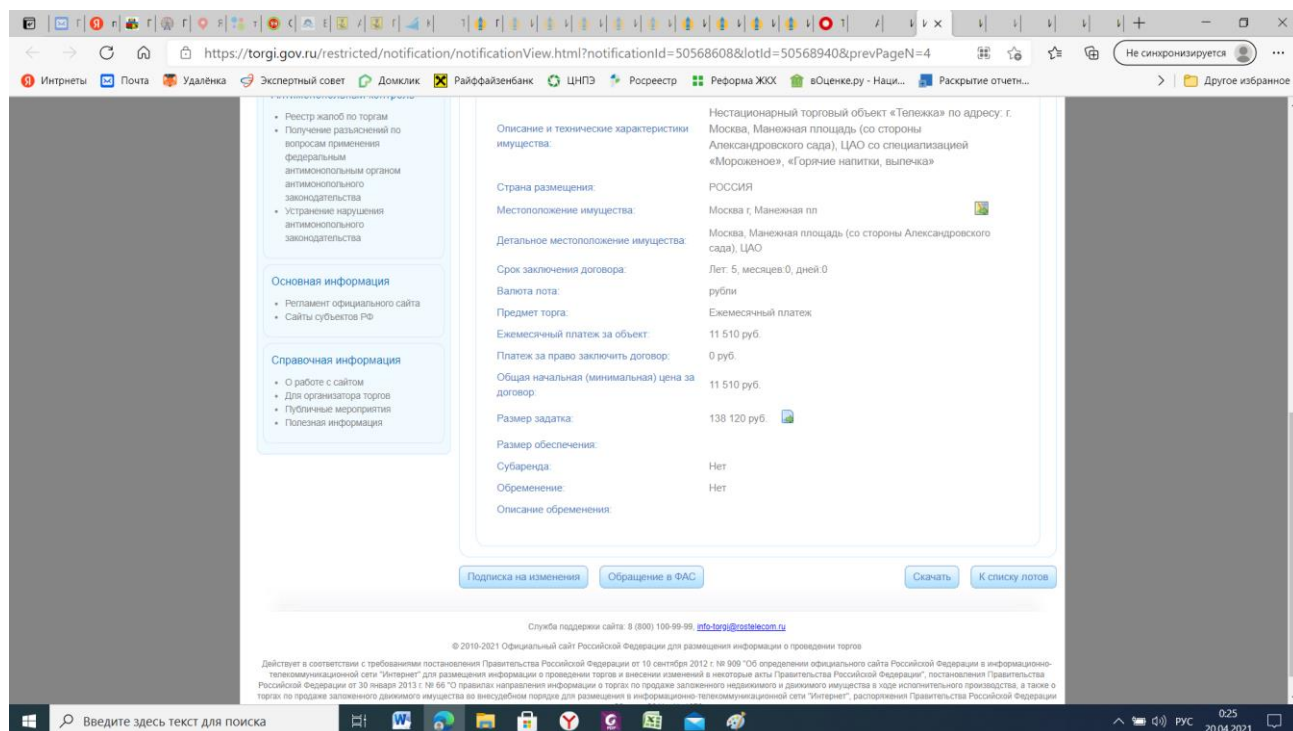
<https://cherinfo.ru/torgi/113638-izvesenie-ob-itogah-aukciona-po-prodaze-prav-na-zaklucenie-dogovorov-o-razmesenii-nestacionarnyh-torgovyh-obektov-na-territorii->

The screenshot shows the website cherinfo.ru. The main heading is "ИЗВЕЩЕНИЕ ОБ ИТОГАХ АУКЦИОНА по продаже прав на заключение договоров о размещении нестационарных торговых объектов на территории города по лоту № 1, назначенного на 01.04.2021". The text states that the committee for the management of city property of Cherepovets reports the results of the auction. The winner is IP Mametov Nurlan Nurmagomed oglu (OGRNIP 318352500004079, INN 352833992473). The final price for the right to conclude a contract for the placement of a non-stationary trade object is 95,150 rubles. The participant who made the last bid, IP Aslanova Ulyana Oруджагомедовна (OGRNIP 319352500014210, INN 352840913031), is recognized as the winner.

Аналог № 3

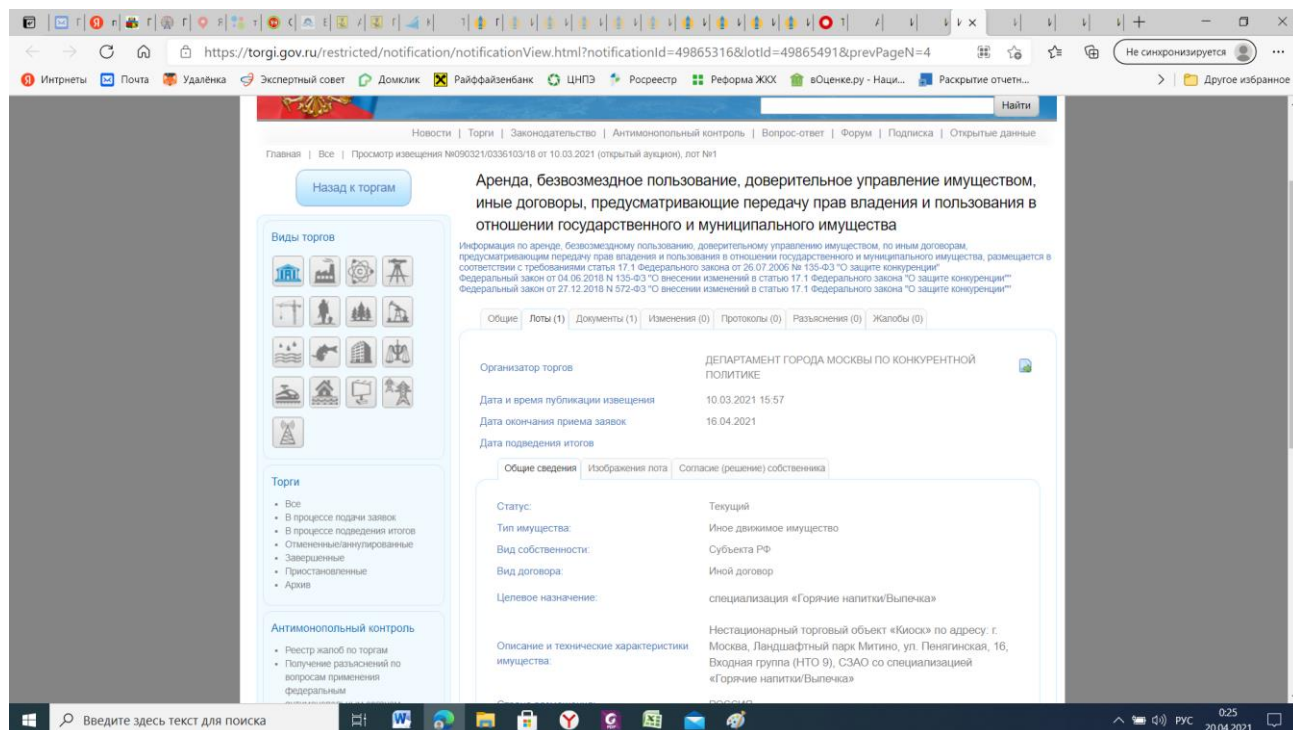
<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=50568608&lotId=50568940&prevPageN=4>

The screenshot shows the website torgi.gov.ru. The main heading is "Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества". The notification is issued by the Department of the City of Moscow for Competitive Policy. The date of publication is 08.04.2021 11:34. The date of the end of the application period is 21.05.2021. The date of the auction results is 21.05.2021. The notification details include: Status: Announced; Type of property: Other movable property; Kind of ownership: Subject of RF; Kind of contract: Other contract; Purpose: Specialization «Mороженое», «Горячие напитки, выпечка»; Description and technical characteristics of the property: Non-stationary trade object «Тележка» located at: g. Moscow, Manezhnaya square, (so side of Alexandrovsky garden), CAO with specialization «Mороженое», «Горячие напитки, выпечка»; Country of placement: RUSSIA; Location of the property: Moscow, Manezhnaya square; Detailed location of the property: Moscow, Manezhnaya square (so side of Alexandrovsky garden).



Аналог № 4

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49865316&lotId=49865491&prevPageN=4>



https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=49865316&lotId=49865491&prevPageN=4

Интреты Почта Удалёнка Экспертный совет Домклик Райффайзенбанк ЦНПЭ Росреестр Реформа ЖКХ sОценке.ру - Нац... Раскрытие отчет...

Не синхронизируется

Другое избранное

Завершённые
Приостановленные
Архив

Антимонопольный контроль

- Регистр жалоб по торгам
- Получение разъяснений по вопросам применения федеральным антимонопольным органом антимонопольного законодательства
- Устранение нарушений антимонопольного законодательства

Основная информация

- Регламент официального сайта
- Сайты субъектов РФ

Справочная информация

- О работе с сайтом
- Для организатора торгов
- Публичные мероприятия
- Полезная информация

Вид договора: Иной договор

Целевое назначение: специализация «Горячие напитки/Выпечка»

Описание и технические характеристики имущества: Нестационарный торговый объект «Кiosk» по адресу: г. Москва, Ландшафтный парк Митино, ул. Пенягинская, 16, Входная группа (НТО 9), СЗАО со специализацией «Горячие напитки/Выпечка»

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение имущества: Москва г, Пенягинская ул

Детальное местоположение имущества: Москва, Ландшафтный парк Митино, ул. Пенягинская, 16, Входная группа (НТО 9), СЗАО

Срок заключения договора: Лет: 5, месяцев 0, дней 0

Валюта лота: рубли

Предмет торга: Ежемесячный платеж

Ежемесячный платеж за объект: 16 000 руб.

Платеж за право заключить договор: 0 руб.

Общая начальная (минимальная) цена за договор: 16 000 руб.

Размер задатка: 128 000 руб.

Размер обеспечения:

Субаренда: Нет

Обременение: Нет

Описание обременения:

Подписка на изменения Обращение в ФАС Скачать К списку лотов

Служба поддержки сайта: 8 (800) 100-99-99 info-torgi@roselcom.ru

Введите здесь текст для поиска

026 20.04.2021

Аналоги используемые при расчете рыночной стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов аттракционов

Аналог № 1

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=43386742&lotId=43386821&prevPageN=1>

Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества

Информация по аренде, безвозмездному пользованию, доверительному управлению имуществом, по иным договорам, предусматривающим передачу прав владения и пользования в отношении государственного и муниципального имущества, размещается в соответствии с требованиями статьи 17.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ "О защите конкуренции" и Федерального закона от 04.06.2018 № 135-ФЗ "О внесении изменений в статью 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции" и Федерального закона от 27.12.2018 № 572-ФЗ "О внесении изменений в статью 17.1 Федерального закона "О защите конкуренции".

Общие сведения | Лоты (1) | Документы (2) | Изменения (2) | Протоколы (1) | Разъяснения (0) | Жалобы (0)

Организатор торгов: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ВОЛОГДЫ

Дата и время публикации извещения: 29.05.2020 09:40

Дата окончания приема заявок: 19.06.2020

Дата подведения итогов: 22.06.2020

Общие сведения | Изображения лота | Согласие (решение) собственника

Завершение торгов

Статус лота: Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

Номер договора:

Дата заключения договора:

Ежемесячный платеж:

Тип имущества: Другое

Вид собственности: Муниципальная

Вид договора: Иной договор

Целевое назначение: размещение и эксплуатация объекта по оказанию услуг населению

Описание и технические характеристики имущества: со специализацией «аттракционы, тигры, батуты, пункты катания на самоходных моторных малогабаритных транспортных средствах»

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение имущества: Вологодская обл, Вологда г

Детальное местоположение имущества: Ковыринский сад

Срок заключения договора: Лет: 2, месяцев: 0, дней: 0

Валюта лота: рубли

Предмет торгов: Ежемесячный платеж

Ежемесячный платеж за объект: 21 600 руб.

Платеж за право заключить договор: 0 руб.

Общая начальная (минимальная) цена за договор: 518 400 руб.

Размер задатка: 103 680 руб.

Размер обеспечения:

Субаренда: Нет

Обременение: Нет

Описание обременения:

Обращение в ФАС

Скачать

К списку лотов

Сторона размещения сайта: 8 (800) 100-99-99 info.torgi@rosstatcom.ru

Аналог № 2

<https://torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=43386173&lotId=43386258&prevPageN=1>

Назад к торгам

Виды торгов

Торги

Антимонопольный контроль

Организатор торгов: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ВОЛОГОДЫ

Дата и время публикации извещения: 29.05.2020 09:24

Дата окончания приема заявок: 19.06.2020

Дата подведения итогов: 22.06.2020

Общие сведения

Завершение торгов

Статус лота: Несостоявшийся в связи с отсутствием допущенных участников

Номер договора:

Дата заключения договора:

Ежемесячный платеж:

Тип имущества: Другое

Вид собственности: Муниципальная

Вид договора: Иной договор

Номер договора:

Дата заключения договора:

Ежемесячный платеж:

Тип имущества: Другое

Вид собственности: Муниципальная

Вид договора: Иной договор

Целевое назначение: размещение и эксплуатация объекта по оказанию услуг населению

Описание и технические характеристики имущества: со специализацией «аттракционы, тир, батуты»

Страна размещения: РОССИЯ

Местоположение имущества: Вологодская обл, Вологда г

Детальное местоположение имущества: сквер у церкви Иоанна Предтечи в Рошенье

Срок заключения договора: Лет: 2, месяцев 0, дней 0

Валюта лота: рубль

Предмет торга: Ежемесячный платеж

Ежемесячный платеж за объект: 34 000 руб.

Платеж за право заключить договор: 0 руб.

Общая начальная (минимальная) цена за договор: 816 000 руб.

Размер задатка: 163 200 руб.

Размер обеспечения:

Субаренда: Нет

Обременение: Нет

Описание обременения:

Аналог № 3

<https://cherinfo.ru/torgi/109576-izvesenie-o-provedenii-aukciona-16092020-po-prodaze-prava-na-zaklucenie-dogovora-o-razmesenii-sezonnyh-attrakcionov>

The screenshot displays the website cherinfo.ru with a blue header. The main content area shows an auction notice titled "Извещение о проведении аукциона 16.09.2020 по продаже права на заключение договора о размещении сезонных аттракционов". The notice is dated 13.08.2020 08:15 and has 290 views and 0 likes. The organizer is the committee for the management of the city of Cherepovets. The notice includes details about the auction subject, the initial price, and the deadline for the contract.

Извещение о проведении аукциона 16.09.2020 по продаже права на заключение договора о размещении сезонных аттракционов

13.08.2020 08:15 290 0

Организатор аукциона: комитет по управлению имуществом города Череповца (далее — организатор аукциона), 162608, Вологодская обл., г. Череповец, пр. Строителей, д. 4А, тел. 8 (8202) 50 01 25.

Реквизиты решения о проведении аукциона: распоряжение комитета по управлению имуществом города от 05.08.2020 № 372рз «О проведении аукциона на право заключения договора о размещении объекта услуг».

Начальная цена предмета аукциона рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства Вологодской области от 28.12.2015 № 1208 «Об утверждении Порядка и условий размещения на территории Вологодской области объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов», постановлением мэрии города от 25.12.2013 № 6263 «Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, об установлении ставок арендной платы и коэффициентов в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», постановлением мэрии города от 14.06.2019 № 1300.

Предмет аукциона: право на заключение договора о размещении сезонных аттракционов (далее — договор о размещении объекта услуг).

Объект услуг — «сезонные аттракционы» п. 24 Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300.

Месторасположение объекта услуг — Площадь Химиков.

Кадастровый номер земельного участка размещения объекта услуг -35:21:0203012:241.

Площадь места размещения объекта — 96 кв. м.

Цель использования объекта услуг — размещение сезонных аттракционов (любые виды)

Начальная цена предмета договора без НДС — 19 015,54 руб.

Сумма задатка без НДС — 19 015,54 руб.

Шаг аукциона — 570,00 руб.

Срок действия договоров о размещении объекта услуг: в течение 1 (одного) месяца с даты заключения договора.

Аналог № 4

<https://cherinfo.ru/torgi/105558-izvesenie-o-provedenii-aukciona-20012020-po-prodaze-prava-na-zaklucenie-dogovora-o-razmesenii-sezonnyh-attrakcionov>

The screenshot displays the website cherinfo.ru with a blue header. The main content area shows an auction notice titled "Извещение о проведении аукциона 20.01.2020 по продаже права на заключение договора о размещении сезонных аттракционов". The notice is dated 20.12.2019 21:02 and has 568 views. The organizer is the committee for the management of the city of Cherepovets. The notice details the terms of the auction, including the subject matter (right to conclude a contract for the placement of seasonal attractions), the location (Squid Square), the lot number (35:21:0203012:241), the area (100 sq. m), and the purpose (placement of seasonal attractions). The starting price is 36,914,69 rubles, and the step is 1,100,00 rubles. The deadline for the contract is 01.07.2020.

Извещение о проведении аукциона 20.01.2020 по продаже права на заключение договора о размещении сезонных аттракционов

20.12.2019 21:02 568 0

Организатор аукциона: комитет по управлению имуществом города Череповца (далее — организатор аукциона), 162608, Вологодская обл., г. Череповец, пр. Строителей, д. 4А, тел. 8 (8202) 50 01 25.

Реквизиты решения о проведении аукциона: распоряжение комитета по управлению имуществом города от 10.12.2019 № 607рз «О проведении аукциона на право заключения договора о размещении объекта услуг».

Начальная цена предмета аукциона рассчитывается в соответствии с постановлением Правительства Вологодской области от 28.12.2015 № 1208 «Об утверждении Порядка и условий размещения на территории Вологодской области объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов», постановлением мэрии города от 25.12.2013 № 6263 «Об арендной плате за использование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, об установлении ставок арендной платы и коэффициентов в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», постановлением Череповца от 14.05.2019 № 1300.

Предмет аукциона: право на заключение договора о размещении сезонных аттракционов (далее — договор о размещении объекта услуг).

Объект услуг — «сезонные аттракционы» п. 24 Перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.12.2014 № 1300.

Месторасположение объекта услуг — Площадь Химиков.

Кадастровый номер земельного участка размещения объекта услуг -35:21:0203012:241.

Площадь места размещения объекта — 100 кв. м.

Цель использования объекта услуг — размещение сезонных аттракционов (любые виды)

Начальная цена предмета договора без НДС — 36 914,69 руб.

Сумма задатка без НДС — 36 914,69 руб.

Шаг аукциона — 1 100,00, руб.

Срок действия договоров о размещении объекта услуг: 2 (два) месяца с 01.05.2020 по 01.07.2020.

Документы оценщика



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006606-1 от 26 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Цикиной Елене Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от 26 марта 2018 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 26 марта 2021 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 006605-2 от 26 марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Цикиной Елене Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от 26 марта 2018 г. № 56

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до 26 марта 2021 г.



ООО «ОРИЕНТИР»
ИНН/КПП 3528261341/352801001

ОГРН 1163525092719
Юридический адрес: 162609, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Городецкая, 22-151

Тел: (8202) 636-636, 8 (921) 253-66-36 email: 636-636@inbox.ru

26.03.2021 г.

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 и 2021 годах», (с изменениями, внесенными с 8.02.2021 Постановлением Правительства России от 4.02.2021 №109; изменения распространяются на правоотношения, возникшие с 01.01.2021), срок действия квалаттестата продлен до 26.07.2021.

С уважением,

Финансовый директор

ООО «Ориентир»



Е.В.Цикина

СЕРТИФИКАТ

к договору № 433-701-083706/20

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-701-083706/20 от 24.10.2020г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Ориентир» Россия, 162609, Вологодская область, г. Череповец, ул. Городецкая, д.22, кв.151 ИНН: 3528261341
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «24» октября 2020 года по «23» октября 2021 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере 5 000 000 (пять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-701-083706/20 от 24.10.2020г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2

Главный специалист отдела корпоративного страхования операционного офиса в г. Череповец
филиала СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области
Фид. Доверенность № б/н от 10.12.2018 г.



Трофименко Н.Н.

Место выдачи:

Дата выдачи: 24 октября 2020г.

СЕРТИФИКАТ

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-701-083672/20

Настоящий Сертификат подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-701-083672/20 от 24.10.2020г. (далее – Договор страхования), заключенного между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования. Данный Сертификат не является Сертификатом в понимании статьи 940 Гражданского Кодекса РФ.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Цикина Елена Викторовна Паспортные данные: 19 09 , № 637166, выдан ОУФМС России в г. Череповце 162600, Вологодская область, г. Череповец, ул. Комсомольская, д.15, кв. 87
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страхования страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
ТРЕТЬИ ЛИЦА:	Третьими лицами по Договору страхования являются: - Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; - Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем оценочной деятельности.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:	С «24» октября 2020 года по «23» октября 2021 года, обе даты включительно.
СТРАХОВАЯ СУММА:	Страховая сумма по Договору страхования устанавливается в размере: 300 000 (Триста тысяч) рублей
ФРАНШИЗА:	По Договору страхования франшиза не установлена
ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования № 433-701-083672/20 от 24.10.2020г.
СТРАХОВЩИК:	Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 117997, Россия, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2



Главный специалист отдела корпоративного страхования операционного офиса в г. Череповце
филиала СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области
Доверенность № 11/С от 14.01.2020 г.

Трофименко Н.Н.

Место выдачи: г. Череповец

Дата выдачи: 24 октября 2020г.



16.04.2021 г.

СПРАВКА

О наличии в штате ООО «Ориентир» оценщиков, в соответствии с требованиями ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ

Перечень оценщиков в штате ООО «Ориентир»

1. Оценщик Цикина Елена Викторовна

Свидетельство о членстве в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 1263 от 03.11.2016 г., регистрационный номер 1263. Выписка из реестра СРО оценщиков № 13748 от 03.11.2016 г.

Страховой полис от 24.10.2020 года № 433-701-083672/20 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 300 000 руб. Срок действия полиса с 24.10.2020 по 23.10.2021 г.

2. Оценщик Андреев Александр Аркадьевич

Свидетельство о членстве в «Саморегулируемой организации оценщиков «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» № 704 от 19.09.2018 г., регистрационный номер 704.

Страховой полис от 27.09.2020 г. № 2000SB4003757 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный САО «ВСК» на сумму 300 000 руб. Срок действия полиса с 28.09.2020 г. по 27.09.2021 г.

С уважением,

Финансовый директор

ООО «Ориентир»



Е.В.Цикина



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

109028, г. Москва, Хохловский пер., д. 13, стр. 1, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-50
www.srosovnet.ru, mail@srosovnet.ru

**Выписка № 13748
из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (регистрационный № 0011 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.10.2010 г.) выдана по заявлению

**Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»**

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Цикина Елена Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет» и включена в реестр оценщиков 03.11.2016 года за
регистрационным номером № 2163**

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.11.2016 г.

Дата составления выписки 03.11.2016 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

