

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



Утверждаю:

Директор ООО «Ориентир»

/Цикина Е.В./

«13» апреля 2023 г.

ОТЧЕТ № 91/2023

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

Дата оценки:
«20» марта 2023 г.

Дата составления отчета:
«10» апреля 2023 г.

Заказчик:

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

г. Череповец
2023 г.

Директору МАУК «ГКДЦ «Единение»
Титову А.В.

Уважаемый Андрей Владимирович!

На основании Договора № 91 от 20.03.2023 г. и задания на оценку (вх. Приложение № 1 от 20.03.2023 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 заключения договора на размещение нестационарных объектов торговли.

Выводы, приведённые в Отчёте № 91/2023 от 10.04.2023 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.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп. от 21 декабря 2001г., 21 марта, 14 ноября 2002г., 10 января, 27 февраля 2003г., 22 августа 2004г., от 27 июля 2010г. N 167 ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ); Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", , Федеральным стандартом оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г., Стандарты и пра-вила оценочной деятельности СРО Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО«ЭС» (Протокол №19/2011 от 12.05.2011 г.).

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 потребуется 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 в месяц на дату оценки (20 марта 2023 года), с учетом округления составит:

*под торговые объекты продовольственных и непродовольственных товаров:
25 714 (Двадцать пять тысяч семьсот сорок четыре рубля)*

*под аттракционы:
25 303 (Двадцать пять тысяч триста три рубля).*

С уважением,
Директор ООО «Ориентир»



Е.В. Цикина

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
2.1 Основные факты и выводы.....	
2.2 Задание на оценку	
2.3 Сведения о заказчике	
2.4 Сведения об оценщике	
2.5 Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах.....	
2.6 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком в данном отчете.....	
2.7 Законы и нормативные акты	
2.8 Подтверждение факта осмотра лично оценщиком, определение степени обстоятельности проведенного осмотра, подтверждаемого выполненными фотографиями объекта	
2.9 Достаточность и достоверность информации	
2.10 Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки.....	
3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
4.1 Идентификация местоположения объектов для размещения нестационарных объектов торговли.....	
4.2 Месторасположение и локальное окружение объекта оценки	
4.2 Описание объекта оценки.....	
4.5 Фотографии объекта оценки.....	
Фотографирование объектов не производилось.....	
4.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.....	
5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.	
5.3 РОССИЙСКАЯ И МИРОВАЯ ЭКОНОМИКИ: ИТОГИ 1 ПОЛУГОДИЯ 2022 ГОДА.....	
© «ОТКРЫТЫЙ ЖУРНАЛ» HTTPS://JOURNAL.OPEN-BROKER.RU/RESEARCH/ROSSIJSKAYA-I- MIROVAYA-EKONOMIKI/?YSCLID=LBUTLFW6WIZ336666996	
5.4 Прогнозный курс инфляции на 2023 год	
6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ	
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	
7.1 Расчет предполагаемой стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов продовольственных и не продовольственных товаров.....	
7.2 Расчет предполагаемой стоимости права на размещение нестационарных торговых объектов аттракционов	
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	
9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.....	
10. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	

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 predetermined 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; Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", , Федеральным стандартом оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г., 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 в месяц на дату оценки (20 марта 2023 года), с учетом округления составит:

***под торговые объекты продовольственных и непродовольственных товаров:
25 714 (Двадцать пять тысяч семьсот четырнадцать рублей)***

***под аттракционы:
25 303 (Двадцать пять тысяч триста три рубля).***

Оценщик,
член Ассоциации
«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, д. 2 (Соляной сад) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Земельные участки, в пределах которых предполагается разместить нестационарные торговые объекты, являются государственной муниципальной собственностью. Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки – стоимость права требования по договору на размещение нестационарных торговых объектов рассчитывается исходя из срока договора на 6 месяцев.
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Правоудостоверяющий документ	Отсутствуют
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) : не зарегистрировано
Период составления отчета об оценке	20 марта 2023 года – 10 апреля 2023 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	На 20 марта 2023 года
Основание для проведения оценки	Договор № 91 от 20.03.2023 и задание на оценку (вх. Приложение № 1 от 20.03.2023 г.)
Используемые в отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату оценки	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 заключения договора.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки может быть использован для информирования заинтересованной стороны о вероятной величине размера права размещения нестационарных объектов торговли.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой 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.
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 20.03.2023 г.; 4) предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); 5) характер сделки добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Филиал по Вологодской области Федерального государственного унитарно-го предприятия "Паспортно-визовый сервис" Министерства внутренних дел Российской Федерации, ООО «Порт Сервис» ИНН 3525122205
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.
Соблюдение требований законодательства России и Используемые стандарты оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; Федеральный стандарт оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022г.; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика

Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены

*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) в месяц, руб.	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (аттракционов) в месяц, руб.
Затратный подход	Не применялся	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	Не применялся
Сравнительный подход	25 714 (Двадцать пять тысяч семьсот четырнадцать рублей)	25 303 (Двадцать пять тысяч триста три рубля)
Итоговая величина рыночной стоимости	25 714 (Двадцать пять тысяч семьсот четырнадцать рублей)	25 303 (Двадцать пять тысяч триста три рубля)

Оценщик,
член Ассоциации
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»



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, д. 2 (Соляной сад) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Земельные участки, в пределах которых предполагается разместить нестационарные торговые объекты, являются государственно-муниципальной собственностью. Имущественные права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки – стоимость права требования по договору на размещение нестационарных торговых объектов рассчитывается исходя из срока договора на 6 месяцев. 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	Отсутствуют
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 заключения договора.
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.

Юридическая подоснова проведения оценки	Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости.¹ Нестационарные торговые объекты — НТО — это ларьки, киоски, трейлеры, палатки, столы на ярмарках, бочки с квасом, лавки посреди супермаркета и другие торговые объекты без прочной связи с землей. Установить их можно относительно быстро и недорого, но сделать это в любом месте просто так не получится.
Вид стоимости	Поскольку оценке подлежит рыночная плата за право размещения нестационарного торгового объекта, 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»

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

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

Таким образом, право размещения НТО представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и возможно владения) на определенный период времени. Временный характер пользования объектом недвижимости выражается в ограничении отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на⁴:

- 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.

Плата за размещение НОТ – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения платы определяются договором. Плата по договору, в том числе может определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.⁵

Выводы: Таким образом, для целей оценки платы за право размещения НОТ договор можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав – пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия ставки.

Т.е. за каждый платеж получателю услуги передается имущественное право пользования объектом на соответствующий срок (период).

Тогда, плату следует трактовать, как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом, в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно, ставка за право размещения НТО – это цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока.

В такой трактовке плата за право размещения НТО является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором.

То есть, объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором или заданием на оценку. Соответственно видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

² Ст. 128 ГК РФ

³ Ст. 209 ГК РФ

⁴ Ст.190 ГК РФ

⁵ П.2 ст. 164 ГК РФ

Период составления отчета об оценке	20 марта 2023 года – 10 апреля 2023 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	20 марта 2023года
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. 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	Муниципальное автономное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр «Единение»
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, КТМО 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	Цикина Елена Викторовна
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 24.10.2022 года № 433-701-107806/22 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 300 000 руб. Срок действия полиса с 24.10.2022 по 23.10.2023г.
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, пр-т Победы, 22-151
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис № 433-701-107823/22 от 24.10.2022 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 000 000 руб. Срок действия полиса с 24.10.2022 по 23.10.2023 г.
Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности	1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 025435-1 от 15.07.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости». 2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 030763-2 от 15.10.2021 г. по направлению «Оценка движимого имущества».

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 платы за право размещения НТО производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за.
2. Рыночная плата рассчитывается оценщиком для тех условий, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.
3. В своих расчетах по определению рыночной стоимости платы за размещение НТО 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 ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

- Гражданский кодекс РФ.
- ФЗ от 25.10.2001г. N 137-ФЗ, "О введении в действие ЗК РФ".
- Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ, (Собрание законодательства РФ, 1998, №31, ст.3813; 2002, №4, ст.251; №12, ст.1093; №46, ст.4537; 2003, №2, ст.167; №9, ст.805; 2004, №35, ст.3607; 2006, №2, ст.172; №31, ст.3456; 2007, №7, ст.834; №29, ст.3482; №31, ст.4016; 2008, №27, ст.3126; 2009, №19, ст.2281; №29, ст.3582, ст.3618; №52, ст.6419,6450; 2010, №30, ст.3998; 2011, №1, ст.43; №27, ст.3880; №29, ст.4291; №48, ст.6728; №49, ст.7024, ст. 7061; 2012, №31, ст.4333; 2013. №23, ст.2871; №27, ст.3477; №30, ст.4082; 2014, №11, ст.1098; №23, ст.2928; №30, ст.4226; 2015, №1, ст.52; №10, ст.1418, от 03.07.2016 N 360-ФЗ) и федеральными стандартами оценки.
- Международные стандарты оценки, восьмое издание 2007, «МКС 2007».

- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
- Федеральный стандарт оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"
- утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9)» № 327, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «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 Ассоциации СРОО «Экспертный совет» обязательны для применения членами Ассоциации 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.⁶

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: заявка на проведение оценки, данные Росреестра.

⁶ ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256.

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 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, д. 2 (Соляной сад) 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

Расположение объекта представлено на карте ниже



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:

Наименование	Парк им. Ленинского комсомола	Соляной сад	Парк 200-летия Череповца
Расположение	центр индустриальной части города	индустриальная часть города	заягорбский район
Площадь, кв.м.	43413	85353	55756
Транспортная доступность	Хорошая – общественным или личным транспортом	Хорошая – общественным или личным транспортом	Хорошая – общественным или личным транспортом
Посещаемость, проходимость.	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Ограждение территории	Имеется	Имеется	Имеется

Размещение аттракционов и торговых точек планируется в период с 01.05.2023 по 31.10.2023.

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.)

Примерная площадь размещения торговых объектов по данным заказчика до 20 кв.м., площадь мест для размещения аттракционов – от 10 – 100 кв.м.

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 заключения договора о размещение нестационарного торгового объекта.

5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.

5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ В 2022

По оценке Минэкономразвития снижение ВВП в мае 2022 года усилилось до 4,3% после сокращения на 2,8% в апреле (оценка была уточнена с минус 3%). По оценке ведомства, за январь-май российская экономика все еще показывает небольшой рост в годовом выражении (+0,5%). В докладе Минэкономразвития сообщается, что основными факторами снижения ВВП по-прежнему остаются транспортно-логистические ограничения и сокращение внутреннего спроса.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в мае 2022 промышленное производство снизилось на 1,7% (г/г) по сравнению с сокращением на 1,6% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-мая промпроизводство увеличилось на 2,8%. При этом по отношению к марту 2022 года падение в апреле составило 8,5% (м/м).



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» замедлилось до 0,8% после 1,6% в апреле. Снижение выпуска в сегменте «Обрабатывающие производства» усилилось до 3,2% после 2,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск, напротив, ускорил свой рост с 2% в апреле до 4% в мае. В свою очередь, падение в сегменте «Водоснабжение» замедлилось до 4,4% после спада на 8% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Январь'22	+9,1	+10,1	+2,0	+0,4
Февраль'22	+8,7	+6,9	-4,2	+6,9
Март'22	+7,8	-0,3	+1,5	+7,2
Апрель'22	-1,6	-2,1	+2,0	-8,0
Май'22	-0,8	-3,2	+4,0	-4,4
Январь-май'22	+4,5	+1,9	+0,8	-0,1

Таким образом, снижению совокупного индекса промышленного производства в мае способствовали все сегменты, за исключением «Электроэнергии, газа и пара» (единственный сегмент, показавший положительную динамику по итогам месяца). Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	Январь-май 2022	Май 2022 / Май 2021	Январь-май 2022 / Январь-май 2021
Добыча угля, млн тонн	175	-3,7%	-1,0%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	219	-2,4%	+3,4%
Природный газ, млрд м3	275	-10,8%	-3,6%
Сжиженный природный газ, млн тонн	14,3	+3,4%	+9,0%
Мясо скота, млн тонн	1,3	+6,1%	+7,1%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,1	+3,6%	+6,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	1,7	+3,6%	-0,3%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	67,5	-14,8%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	2,2	+11,8%	+12,3%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	9,8	+6,4%	+14,6%
Цемент, млн тонн	21,7	+2,3%	+11,1%
Бетон товарный, млн м3	14,8	+15,2%	+23,0%
Прокат готовый, млн тонн	27,0	-7,9%	-1,4%
Трубы стальные, млн тонн	5,2	+3,4%	+17,5%
Автомобили легковые, тыс. штук	268,0	-96,7%	-56,4%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	60,1	-39,3%	-12,0%

В добывающем сегменте отметим усиление снижения добычи угля и природного газа по итогам мая (-3,7% и -10,8% после -2,2% и -6,6% месяцем ранее). Добыча нефти замедлила темпы снижения до -2,4% после -4,1%. Производство СПГ продолжило рост (при этом его темпы замедлились до +3,4% после +8,6% в апреле).

В продовольственном сегменте динамика выпуска по основным позициям оставалась положительной, однако в производстве мяса произошло ее ухудшение: так, рост производства мяса скота замедлился до 6,1% после 8,7% месяцем ранее, рост выпуска мяса птицы - замедлился с 8,2% до 3,6%, при этом выпуск рыбы перешел к росту (+3,6%) после сокращения на 4,2% в апреле. Динамика производства стройматериалов была положительной, причем темпы роста по большинству позиций в мае увеличились. Наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска товарного бетона (+15,2%), при этом рост с начала года замедлился до +23% с +26,1% за 4 месяца, за ним следуют керамические кирпичи (выпуск увеличился на 11,8% после роста на 8,8% месяцем ранее). Рост выпуска блоков и других сборных строительных изделий замедлился до 6,4% после 10,1% в апреле. При этом производство цемента увеличилось всего на 2,3% после роста выпуска на 3,5% месяцем ранее.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась преимущественно негативной. Отметим, что производство готового проката после незначительного увеличения на 0,7% в апреле, перешло к снижению в мае (-7,9%). Накопленным итогом с начала года производство этого вида продукции также перешло в отрицательную зону (-1,4% после +0,4% по итогам января-апреля). Динамика выпуска стальных труб также осталась положительной, однако темп роста замедлился до 3,4% после 6,6%. В производстве автомобилей ситуация с падением выпуска продолжила усугубляться. Так, падение выпуска грузовых автомобилей усилилось с 30,4% до 39,3%, а обвал выпуска легковых авто усилился до 96,7% после 85,4% в апреле. При этом падение выпуска легковых авто с начала года ухудшилось до

47,4% после 33,2% по итогам 4 месяцев. Снижение производства **грузовых авто** накопленным итогом с начала года усилилось до 12% после 5,9% по итогам января-апреля. Очевидно, столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабными приостановками весной поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок локальных производств.

В конце июня Росстат отчитался о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-апреля 2022 года. Этот показатель составил 11,439 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 7,562 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 51,3%.

Показатель	bf.arsagera.ru	Январь-апрель	Справочно:
		2022 г.	Январь-апрель 2021 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.		+11 439,0	+7 562,1
Доля убыточных предприятий		30,6%	31,4%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 0,8 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 30,6%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

bf.arsagera.ru	Сальдированный результат в	
	январе-апреле 2022 г., млрд руб.	Январь-апрель 2022 г. / Январь-апрель 2021 г.
Вид деятельности		
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+296,0	+43,7%
Добыча полезных ископаемых	+3 113,7	+91,7%
Обрабатывающие производства	+3 622,7	+55,4%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+579,1	+22,0%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+433,8	+13,5%
Водоснабжение	+33,9	+16,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3239,3	+83,7%
Строительство	+139,3	> в 2 раза
Транспортировка и хранение	+283,9	-6,5%
в т. ч. ж/д транспорт:		
пассажирские перевозки	-6,7	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-11,6	-
Информация и связь	+87,1	-33,2%
Гостиницы и предприятия общественного питания	3,0	-54,4%

По итогам января-апреля 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались сектора **Почтовая связь и курьерская деятельность**, которая зафиксировала убыток в 11,6 млрд руб., **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 6,7 млрд руб. (он сократился с 7,7 млрд по итогам I кв.). Здесь же нужно отметить, что **Гостиницы и предприятия общепита**, ранее накопившие убыток с начала года на 16,3 млрд руб., за апрель смогли его перекрыть и перейти к прибыли в 3 млрд руб. Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия**, имеющие традиционно значительный финансовый результат в абсолютном выражении, увеличили его на 91,7%. Этот результат во многом обеспечен деятельностью по добыче нефти и природного газа. Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, удвоил свой финансовый результат (это единственный вид деятельности, показавший кратный рост сальдированного финансового

результата). Также значительный рост продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату) нарастили сальдированный финансовый результат на 55,4% и 88,7% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 43,7% (рост ускорился с 23,2% по итогам I квартала). С другой стороны, такие отрасли как **Транспортировка и хранение** и **Информация и связь** отразили снижение сальдированного финансового результата.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора.

В обзоре Банк России среди ключевых тенденций сектора в мае отмечает, что кредитование, как розничное, так и корпоративное, не росло. Корпоративный портфель немного сократился (-124 млрд руб., или -0,2%) за счет снижения валютной части. Рублевый портфель практически не изменился, несмотря на выдачу около 300 млрд руб. в рамках государственных программ поддержки кредитования системообразующих компаний. Вместе с этим, другой особенностью месяца стал активный приток средств клиентов (+1,1 трлн руб.), а также государственных средств. В частности, средства юридических лиц выросли на значительные 859 млрд руб. (+2,2%), преимущественно у компаний нефтегазовой отрасли. Этот существенный результат может быть обусловлен, в том числе, высокими ценами на сырьевые товары и ростом выручки экспортеров.

Что касается средств населения, то они увеличились в мае на 257 млрд руб. (+0,8%), при этом валютные остатки росли активнее рублевых. Вероятно, рост валютных размещений физических лиц связан с конвертацией рублевых средств на фоне существенного укрепления рубля к доллару и евро, а также со снижением ставок по рублевым вкладам.

Переходя к инфляции на потребительском рынке, отметим, что большую часть июня 2022 года сохранялась недельная дефляция. На неделе с 18 по 24 июня рост цен оказался нулевым. А на неделе, закончившейся 1 июля, рост цен был вызван традиционной индексацией тарифов ЖКХ. По итогам месяца была зафиксирована дефляция на 0,35%. За I полугодие 2022 года цены выросли на 11,4%. В годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



Месяц	2021	2022
Март	0,66%	7,61%
Апрель	0,58%	1,56%
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. В условиях действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта, курс рубля продолжил укрепление и к концу месяца составил 51,2 руб. При этом в течение месяца курс доллара на Мосбирже достигал отметки в 50 руб. – минимального значения с 2015 года.

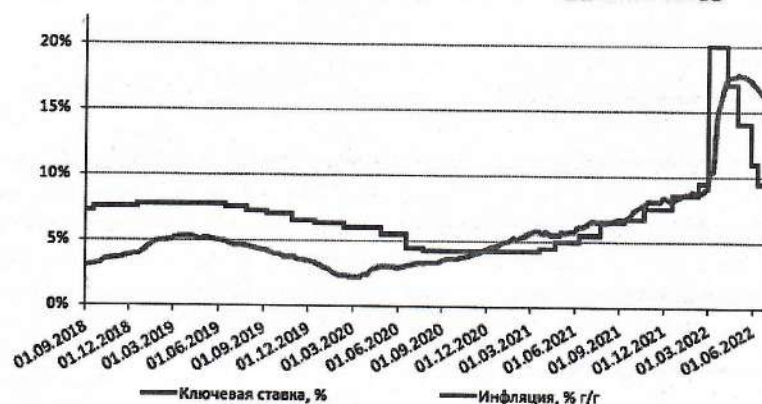
Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Март'22	83,5	84,1	103,5
Апрель'22	84,1	71,0	77,9
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2

Отметим, что 10 июня состоялось внеочередное заседание Совета директоров Банка России, на котором было принято решение снизить ключевую ставку на 150 б.п. до 9,5% годовых. Свое решение ЦБ обосновал ослаблением инфляционного давления, чему способствуют динамика курса рубля и заметное снижение инфляционных ожиданий населения и бизнеса. При этом внешние условия для российской экономики остаются сложными, что значительно ограничивает экономическую активность. Вместе с тем замедление инфляции происходит быстрее, а снижение экономической активности – в меньшем масштабе, чем Банк России ожидал в апреле. Дальнейшие решения по ключевой ставке ЦБ будет принимать с учетом динамики инфляции, процесса структурной перестройки экономики, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. При этом Банк России будет оценивать целесообразность снижения ключевой ставки на ближайших заседаниях. Следующее заседание по ключевой ставке назначено на 22 июля.

Динамика ключевой ставки и инфляции, %



Стоит отметить, что курс рубля отреагировал укреплением на решение по снижению ключевой ставки ЦБ. Курс доллара на Мосбирже при открытии составил около 59,5 руб., однако к концу дня опустился ниже 57 руб. Стоит также отметить, что с 10 июня было снято требование к экспортерам о продаже 50% валютной выручки. Это решение касалось как сырьевого, так и несырьевого экспорта и относилось к экспортным контрактам в любой иностранной валюте.

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке будет определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в мае традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны.



Показатель	Январь-май 2021	Январь-май 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	32,1	110,3	> в 3,4 раза
Баланс товаров и услуг	44,5	124,3	> в 2,8 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-12,4	-14,0	+12,9%
	1.07.21	1.07.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	591,7	586,8	-0,8%

Так, согласно ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса РФ продолжил рост и составил \$110,3 млрд, увеличившись в 3,4 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате значительного роста экспорта при снижении импорта. Интересно отметить и то, что по заявлению ЦБ, совокупный дефицит прочих («неторговых») компонентов счета текущих операций увеличился за счет снижения полученных от нерезидентов инвестиционных доходов. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса стало следствием роста финансовых активов и менее значимого снижения обязательств. При этом оценку величины сальдо финансовых операций частного сектора (приток/отток капитала) ЦБ, как и месяцем ранее, публиковать не стал.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 июля на годовом окне их объем снизился на 0,8% до \$586,8 млрд.

Выводы:

- ВВП по итогам мая 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, упал на 4,3% после снижения на 2,8% в апреле. По итогам января-мая 2022 года ВВП показывает слабый рост на 0,5%;
- Промпроизводство в мае 2022 года в годовом выражении сократилось на 1,7% после снижения на 1,6% в апреле, по итогам пяти месяцев промпроизводство показывает рост на 2,8%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в январе-апреле 2022 года составил 11,4 трлн руб., показав рост на 51,3% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- В июне на потребительском рынке была зафиксирована дефляция после роста цен на 0,12% по итогам мая, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 июля инфляция замедлилась до 15,9% после 17,1% по состоянию на 1 июня. За I полугодие 2022 года инфляция составила 11,4%;
- Среднее значение курса доллара США в июне 2022 года на фоне действия ограничений на движение капитала и ограничений импорта снизилось до 57,2 руб. после 63,3 руб. месяцем ранее. При этом в течение месяца курс доллара достигал отметки в 50 руб.;
- Ключевая ставка ЦБ в июне была снижена на 1,5 п.п., ее значение опустилось с 11% до 9,5% годовых;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам января-мая 2022 года выросло в 3,4 раза до \$110,3 млрд.;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 июля на годовом окне сократился на 0,8% до \$586,8 млрд.

5.3 Российская и мировая экономики: итоги 1 полугодия 2022 года.

Результаты российской экономики остаются достаточно устойчивыми, несмотря на геополитическую и экономическую ситуацию в стране и в мире, а также введенные против РФ санкции. Падение ВВП по итогам I полугодия 2022 г. составило всего 0,4% по сравнению с показателем годом ранее, а Минэкономразвития и ЦБ РФ осенью этого года улучшили прогнозы по результатам 2022 г.

Предлагаем рассмотреть, что повлияло на российскую экономику в I полугодии и II квартале текущего года, и сравнить результаты ВВП России и других стран, а также ответить на вопрос, каких результатов ждать по итогам 2022 г.

• Динамика ВВП России

Традиционно ВВП по результатам I полугодия немного ниже показателя II полугодия, что обусловлено сезонным фактором.

В сентябре Росстат представил первую оценку ВВП за II квартал и I полугодие 2022 г. Согласно данным российской службы статистики, за I полугодие 2022 г. объем ВВП России составил 69,3 трлн руб. в текущих ценах, сократившись всего на 0,4% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

За II квартал ВВП снизился на 4,1% и составил 34,7 трлн руб. относительно аналогичного периода 2021 г. Однако по сравнению с I кварталом этого года он вырос на 0,6%, так как основная волна санкций пришлась на март 2022 г., когда российская экономика ещё не успела перестроиться под новые условия. Кроме того, на фоне экономической неопределённости и политической нестабильности значительно снизился потребительский спрос.

Динамика изменения производства ВВП (по кварталам), % год к году

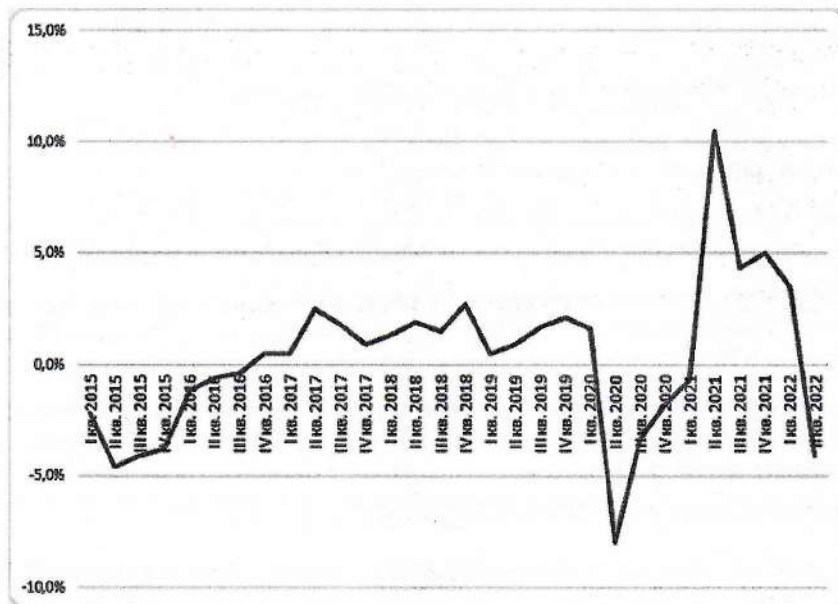


Рис. 1. Источник: данные Росстата

По итогам II квартала 2022 г. показали рост следующие отрасли российской экономики:

- финансовая и страховая деятельность — на 4,4%;
- строительная отрасль — на 3,4%;
- обеспечение электрической энергией, газом и паром — на 2%;
- информация и связь — на 2%;

- сельское хозяйство — на 1,7%;
- операции с недвижимым имуществом — на 1,4%.

В апреле — июне 2022 г. произошло постепенное восстановление строительной отрасли и рынка недвижимости на фоне низкой базы I квартала, когда на фоне санкций и сложной геополитической обстановки увеличилась ключевая ставка и, как следствие, проценты по кредитам. В это время операции с недвижимым имуществом проводились в меньшем объеме.

В целом по итогам I полугодия драйверами роста российского ВВП стали следующие отрасли:

- строительство — на 3,9%;
- добыча полезных ископаемых — на 3,8%;
- информация и связь — на 3,7%.

За II квартал 2022 г. индекс-дефлятор ВВП, который показывает общий уровень изменения цен на товары и услуги, составил 117%. Увеличение общего индекса на 17% вызвано ростом мировых цен на энергоресурсы, повышением тарифов на перевозки, инфляцией на строительные материалы, а также изменениями в логистических цепочках поставок товаров.

• Структура использования ВВП

В структуре использования ВВП доля расходов на конечное потребление снизилась с 69,9% до 66%, а доля валового накопления — с 21,6% до 18,5%. Однако объем чистого экспорта вырос почти в два раза, до 15,5%, из-за существенного превышения цен экспорта топливно-энергетической продукции над ценами импорта.

Структура использования ВВП, %



Рис. 2. Источник: данные Росстата

По итогам II квартала 2022 г. внутренний конечный спрос снизился на 6,4% из-за сокращения расходов на конечное потребление на 4,1% и валового накопления на 13,8%. Снижение расходов на конечное потребление вызвано уменьшением расходов домашних хозяйств в части покупок товаров на 5,5%. Падение валового накопления вызвано сокращением прироста запасов материальных оборотных средств из-за падения оборота товаров для перепродажи.

Валовое накопление включает в себя валовое накопление основного капитала, изменение запасов материальных оборотных средств и чистое приобретение ценностей. Под валовым накоплением основного капитала подразумевается вложение резидентными единицами (предприятиями, домашними

хозяйствами) средств в объекты основного капитала для формирования нового дохода в будущем при помощи использования их в производстве.

• ВВП других стран

По данным Организации экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), в II квартале 2022 г. ВВП стран G20 упал на 0,4% по сравнению с прошлым кварталом, а ВВП стран ОЭСР, напротив, вырос на 0,4%.

По итогам II квартала 2022 г. российский ВВП продемонстрировал рост наряду с такими странами, как Япония (+0,9%), Канада (+0,8%) и Германия (+0,1%).

Существенное падение ВВП зафиксировано в Китае (-2,6%) из-за вновь введенных локдаунов для сдерживания вспышки коронавируса. В Индии ВВП упал на 1,4% из-за снижения государственных расходов и чистой торговли. ВВП Южной Африки снизился на 0,7%, что вызвано наводнением в ключевых производственных провинциях. ВВП США и Великобритании упал на 0,1%.

Динамика ВВП России и других стран в II квартале 2022 г. (квартал к кварталу), %



Рис. 3. Источник: данные Росстата и статистических служб представленных стран

Ключевыми факторами замедления роста ВВП для многих стран в II квартале 2022 г. являются:

1. Сложная геополитическая ситуация в мире.
2. Рост мировых цен на энергоресурсы.
3. Рост инфляции, который способствует сокращению частного потребления.
4. Сбои в цепи поставок, негативно отражающиеся на сальдо торгового баланса многих стран.
5. Периодические локдауны, направленные на сдерживание распространения COVID-19.

© «ОТКРЫТЫЙ ЖУРНАЛ» [HTTPS://JOURNAL.OPEN-BROKER.RU/RESEARCH/ROSSIJSKAYA-I-MIROVAYA-EKONOMIKI/?YSCLID=LBUTLFW6WI33666996](https://journal.open-broker.ru/research/rossijskaya-i-mirovaya-ekonomiki/?ysclid=LBUTLFW6WI33666996)

5.4 Прогнозный курс инфляции на 2023 год

В 2022 году общая инфляция в России составила 11,94%, хотя по многим товарным позициям она объективно превышает этот показатель. Впрочем, по словам экспертов, нет никаких оснований не доверять официальным данным. Росстат ведет свои расчеты исходя из динамики конкретных цен и продаж конкретной продукции, а потребитель склонен оценивать ситуацию исходя из своего кармана и кошелька. В результате мало кто из тех, кто ходит в магазины и платит за коммунальные услуги, верит в победу над инфляцией в нашей стране.

Многие товары и услуги подорожали гораздо сильнее средних цифр 11,94% — это цифра за декабрь, которая традиционно считается итоговой инфляцией за год. В среднем за прошлый год рост цен составил 13,75% к 2021 году. При этом, как сообщает Росстат, среди «отдельных групп» товаров больше всего подорожали моющие и чистящие средства — на 29,8%, стройматериалы — на 13,9%, электротовары — на 15,3%, молоко и молочная продукция — на 15,2%, сливочное масло — на 14,7%, макароны — на 14,6%. Только за декабрь цены на огурцы выросли к ноябрю на 31%, морковь — на 11%, свеклу — на 11%. Стоимость услуг зарубежного туризма увеличилась за год на 53,95%, а коммунальных услуг — на 13,5% (в связи с двойным повышением тарифов ЖКХ), страхования — на 28,2%.

Тем не менее власти считают, что инфляция ниже 12% — это их победа! Мало того, Минэкономразвития прогнозирует снижение показателя до 5,5% в 2023 году и до 4% в 2024-м. Глава ведомства Максим Решетников обосновывает это тем, что «в конце первого квартала пик цен марта (2022 года) уйдет из базы». Но верится в такой сценарий с трудом, поскольку ситуация в экономике не предвещает позитивных перемен.

«Можно критиковать методологию Росстата, но она соответствует международно признанным стандартам, — говорит главный научный сотрудник Института экономики РАН Игорь Николаев. — Естественным образом люди акцентируют внимание прежде всего на товарах и услугах, подорожавших в наибольшей степени, выше среднего уровня. И при этом они игнорируют продукцию, которая практически не изменилась в цене либо даже подешевела. Но при любых обстоятельствах годовой показатель инфляции в 11,94% крайне неоднозначен: с одной стороны, он ниже мартовских (прошлого года) 16,7%, а с другой — несравним с рекордно низкой цифрой 2,5% по итогам 1917-го. Так что переоценивать текущее достижение не стоит».

Что касается прогноза Минэкономразвития относительно 5,5% в 2023 году и 4% в 2024-м, то он абсолютно нереалистичен. Хотя бы потому, что валютный курс рубля будет неуклонно ослабевать, несмотря на временные и несущественные откаты. Меняется базис, фундамент, на котором зиждется механизм курсообразования, а именно — платежный баланс. Экспорт сокращается в стоимостном измерении, импорт, в свою очередь, понемногу подрастает. Продажи юаней из ФНБ в рамках бюджетного правила не изменят ситуацию кардинально. Кроме того, напоминает Николаев, есть и другие факторы, подхлестывающие цены. Например, декабрьская индексация тарифов ЖКХ на 9%, которая формирует усиленный инфляционный фон на весь 2023 год. Плюс российские производители повышают цены из-за общей неопределенности в экономике, усложнения логистики, нехватки комплектующих, проблем с изготовлением и реализацией продукции, отсутствия конкурентов на внутреннем рынке.

«Оценка уровня инфляции обычными потребителями всегда выше официальной — таково свойство психики человека, который, как правило, покупает одни и те же продукты в одном и том же магазине, — отмечает частный инвестор Федор Сидоров. — А Росстат оперирует множеством компонентов — от стоимости билетов РЖД и авиатранспорта до детских молочных смесей. Кроме того, ряд продовольственных товаров дешевеет в сезон, например, отечественные овощи летом».

В 2023 году будет действовать несколько явных проинфляционных факторов: во-первых, производители заложат в стоимость своей продукции декабрьскую индексацию тарифов ЖКХ, во-вторых, с января повышены акцизы на табачные изделия и алкоголь, в-третьих, с начала года значительно увеличены налоги для нефтяной отрасли (НДПИ — налог на добычу полезных ископаемых), что наверняка приведет к подорожанию бензина и дизельного топлива и, соответственно, затрат любых производителей и ритейлеров. К обстоятельствам, которые могут работать против инфляции, Сидоров относит два. Первое — стагнация потребительского спроса, когда люди переходят на режим экономии, покупают более дешевые товары. Второе — вполне реальное сокращение объемов импорта. В целом можно ожидать как роста потребительских цен до 15% и выше в течение года, так и падения, но вряд ли ниже отметки 7-8%. Уровень в 5,5% выглядит труднодостижимым.

«Итоговый показатель инфляции в России в 11,94% близок к действительности, — считает аналитик TeleTrade Алексей Федоров. — 2022 год наглядно продемонстрировал, что одним из ключевых факторов, определяющих цены, является динамика курса рубля. То есть все прогнозы нужно строить с оговоркой,

что отечественная валюта не упадет слишком сильно. Именно при этом условии прогнозный показатель Минэкономразвития (5,5% в 2023 году) достижим, с учетом достаточно высокой сравнительной базы прошлого года. Однако устойчивость рубля вызывает немалые сомнения. Поскольку нефтегазовые доходы страны будут сокращаться, до конца года рубль наверняка ослабнет еще на 15-20%. Соответственно, инфляция превзойдет прогноз Минэкономразвития минимум на 2-3% и составит в лучшем случае 7,5-8,5%».

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 (объекты, 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.

Затратный подход.

Как отмечалось ранее оценка стоимости имущества с точки зрения затрат, основана на принципе замещения и производит оценку стоимости имущества на основании расчета затрат необходимых для воссоздания оцениваемого объекта. Обоснование выбора (отказа) применения затратного подхода: В настоящем случае, объект оценки – это «право требования по договору на размещение нестационарных торговых объектов (киосков) на земельных участках». Объект оценки является не воссоздаваемым активом, поэтому методы затратного подхода в данном случае не применимы. Затратный подход в рамках данной работы не используется.

Доходный подход.

Доходный подход основан на принципе ожидания. Принцип ожидания - рыночная стоимость объекта зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых для предпринимательской деятельности. Обоснование выбора (отказа) применения доходного подхода: Применение методов и инструментов доходного подхода для оценки «прав требования по договору на размещение нестационарных торговых объектов (киосков) на земельных участках» обосновано при полном отсутствии рынка. Так как в подобном случае потребовалось произвести расчет права требования, через денежный поток отражающий суть данного права с использованием в качестве базы рыночные показатели с наиболее развитых сегментов рынка, например стоимости аренды/продажи земельных участков. Данный процесс является трудоемким и нецелесообразен, при наличии фактических сделок про продажи прав требования по договорам на размещение нестационарных торговых объектов (киосков) на земельных участках. Учитывая, наличие сделок на рынке, которые позволяют определить рыночную стоимость Объекта оценки сравнительным подходом, доходный подход в рамках настоящей работы не применяется.

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на основе рыночной информации - информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и о предложениях к продаже на рынке по аналогичной недвижимости. Обоснование выбора сравнительного подхода: Сравнительный подход основан на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах на рынке. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При наличии развитого рынка сравнительный подход дает наиболее точные результаты и максимально учитывает особенности рынка конкретно взятого населенного пункта, что делает применение методов сравнительного подхода наиболее

преимущественными по отношению к другим подходам. Объект оценки расположен в малом городе, который является районным центром, как правило, рынок недвижимости в данных населенных пунктах слабо развит, но наличие сделок по продаже прав требования по договору на размещение нестационарных торговых объектов (киосков) на земельных участках в сопоставимых населённых пунктах Республики, позволяет использовать методы сравнительного подхода.

Сравнительный подход в рамках данной работы используется.

Обоснование выбора методов в рамках сравнительного подхода: К методам Сравнительного подхода в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации могут использоваться: качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания. Рассмотрим методы оценки, которые возможно использовать в рамках данной работы. Объектом оценки в настоящем случае является «право требования по договору на размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках». Отчет об оценке рыночной стоимости права требования

Произведенный анализ показал, что наиболее точный результат при имеющейся исходной информации, можно получить, используя Метод корректировок. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. При использовании Метода корректировок Аналогами в данном случае могут, являться рыночные показатели прав требования по договору на размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках. Рынок сделок имеет развитие, количество сделок достаточно для применения данного метода.

Согласование результатов и заключение о размере ставки за право размещения НТО

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 покупателя и продавца, 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.

В рамках сравнительного подхода для расчета рыночной стоимости права на заключение договора используется Метод корректировок. Последовательность определения стоимости Методом корректировок в рамках сравнительного подхода:

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

Выполнение расчетов:

Подбор объектов – аналогов:

В качестве основных критериев при подборе Аналогов Оценщик рассматривал следующие параметры:

- Аналог объекта оценки - право требования по договору на размещение нестационарных торговых объектов;
- Целевое использование – для размещения нестационарного объекта торговли;
- Дата продажи или предложения - 2023 гг.

Описание подобранных Аналогов, используемых для дальнейших расчетов, приведено в таблице ниже.

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 стоимости права на размещение муниципального имущества, были подобраны объекты аналоги совершённых сделок/торгов предоставляемых с муниципальными учреждениями на сайте <https://torgi.gov.ru/> и <https://cherinfo.ru/>

Так как примерная площадь размещения торговых объектов по данным заказчика до 20 кв.м., площадь мест для размещения аттракционов – от 10 – 150 кв.м., подбирались максимально приближенные аналоги представленные в открытых источниках.

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	Тюменская область, с. Стрехнино	Ивановская область, г. Кохма	г. Иркутск
2	Дата оценки/заверш ения торгов	2023	2023	2023	2023	2023

3	Численность населенного пункта, тыс.чел.	314	313	54	30	617
4	Источник		https://torgi.gov.ru/	https://torgi.gov.ru/	https://torgi.gov.ru/	https://torgi.gov.ru/
5	Количество месяцев в договоре	6	6	60	36	84
6	Ориентировочная площадь размещения	10	5	до 40 кв.м.	нет данных	до 159
7	Стоимость в месяц, руб.		32346,50	30538,40	22320,00	24190,00
8	Скидка на торг, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
9	Скорректированная стоимость, руб.		32347	30538	22320	24190
10	Рост цен к дате оценки, %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная стоимость, руб.		32347	30538	22320	24190
12	Корректировка на численность населенного пункта		1	1	1	0,97
13	Скорректированная стоимость, руб.		32347	30538	22320	23464
14	Корректировка на статус населенного пункта		1,00	0,89	0,89	1,00
15	Скорректированная стоимость, руб.		32347	27179	19865	23464
16	Корректировка на проходимость		1,00	1,00	1,00	1,00
17	Скорректированная стоимость, руб.		32347	27179	19865	23464
18	Среднее значение платы за право размещение НОТ, руб./мес.	25714				

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 2023 году.

Корректировка на численность населенного пункта – проводилась к аналогу № 4 в размере 0,97, так как данный объект расположен в городе Иркутск, где численность населения превышает местоположение объекта оценки. Корректировка производилась на основе справочника Л.А. Леффера. 2021. Торгово-офисные объекты.

Корректирующие коэффициенты для удельной арендной ставки
при различной численности населения в городах расположения
объекта оценки и объекта аналога.
5. Объекты свободного назначения

Таблица 33

Численность, тыс. чел.	Город расположения объекта аналога											
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,56
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
40-60	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00

Корректировка на статус населенного пункта – применялась к аналогу № 2,3 в размере 0,89, так как данные объекты расположены в пригороде г. Москва. Корректировка производилась на основе справочника Л.А. Леффера. 2021. Торгово-офисные объекты.

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,74	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,64	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,52	0,69
Прочие населенные пункты	0,49	0,39	0,59

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам

арендные ставки	аналог				
	I	II	III	IV	V
I	1,00	1,23	1,38	1,64	2,03
II	0,81	1,00	1,13	1,34	1,65
III	0,72	0,89	1,00	1,19	1,47
IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,23
V	0,49	0,61	0,68	0,81	1,00

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.

№ № п/п	Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
1	Место расположения	г. Череповец	г. Вологда	г. Ногинск	г. Вологда
2	Численность населенного пункта	314	313	103	313
3	Источник информации		https://torgi.gov.ru/ u/	https://torgi.gov.ru/ u/	https://torgi.gov.ru/ u/
4	Дата оценки/завершения торгов	2023	2023	2023	2023
5	Количество месяцев в договоре	6	6	6	6
6	Ориентировочная площадь сдачи в аренду, кв.м.	10-100	до 100	до 400	до 100
7	Стоимость в месяц, руб.		34191,56	26850	17820
8	Скидка на торг, %		0,00%	0,00%	0,00%
9	Скорректированная стоимость, руб.		34192	26850	17820
10	Рост цен к дате оценки, %		0,00%	0,00%	0,00%
11	Скорректированная стоимость, руб.		34192	26850	17820
12	Корректировка на статус населенного пункта		1	0,89	1
13	Скорректированная стоимость, руб.		34192	23897	17820
14	Корректировка на проходимость		1,00	1,00	1,00
15	Скорректированная стоимость, руб.		34192	23897	17820

16	Среднее значение платы за право размещение аттракционов, руб./мес.	25303
----	--	-------

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 2023 году.

Корректировка на местоположение – не производилась, так как все объекты расположены в сопоставимых местах (городах).

Корректировка на статус населенного пункта – применялась к аналогу № 2 в размере 0,89, так как данный объект расположен в пригороде г. Москва. Корректировка производилась на основе справочника Л.А. Лефёра. 2021. Торгово-офисные объекты.

Удельная арендная ставка			
Областной центр	1.00	1.00	1.00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0.81	0.74	0.89
Райцентры с развитой промышленностью	0.72	0.64	0.81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0.61	0.52	0.69
Прочие населенные пункты	0.49	0.39	0.59

Таблица 15. Матрица коэффициентов по арендным ставкам.

арендные ставки		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1.00	1.23	1.38	1.64	2.03
	II	0.81	1.00	1.13	1.34	1.65
	III	0.72	0.89	1.00	1.19	1.47
	IV	0.61	0.75	0.84	1.00	1.23
	V	0.49	0.61	0.68	0.81	1.00

8. 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 в месяц на дату оценки (20 марта 2023 года), с учетом округления составит:

под торговые объекты продовольственных и непродовольственных товаров:
25 714 (Двадцать пять тысяч семьсот четырнадцать рублей)

под аттракционы:
25 303 (Двадцать пять тысяч триста три рубля).

Оценщик,
член Ассоциации
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»



Е.В. Цикина



9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

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 № I).

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 № III).

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

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 № I).

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

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 № I).

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 № I).

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 № II).

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

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

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

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 № II).

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 № I). При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки (ФСО № II).

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 № II).

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

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

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 - 6.
4. Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)",
5. Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)",
6. Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)",
7. Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)",
8. Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)",
9. Федеральным стандартом оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022г.,
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от 12.05.2011 г.).
12. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. - Москва, 2003.
13. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. - Москва, 2000.
14. Оценка недвижимости. Учебник. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2003.
15. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости.— М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
16. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404
17. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1 - Нижний Новгород. 2014 г. Лайфер Л.А.
18. Периодическое издание «Вопросы оценки».
19. Периодическое издание «Имущественные отношения в РФ».
20. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>).
21. Портал Appraiser.ru. Вестник оценщика (<http://appraiser.ru/>).
22. Портал Оценщик.ру (<http://www.ocenchik.ru/>).
23. Портал «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>).
24. Портал Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (<http://srosovvet.ru/>).

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему отчету прилагаются:

- Задание на оценку;
- Приложение №3 Копии объявлений

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объекты оценки:
 - ✓ предполагаемая стоимость права размещения нестационарных торговых объектов (продовольственные и непродовольственные товары);
 - ✓ предполагаемая стоимость права размещения нестационарных торговых объектов (аттракционы)
2. Сведения об имущественных правах на объекты оценки:
 - ✓ Вид права: оперативное управление
 - Субъект права: Муниципальное автономное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр «Единение»
3. Цель оценки:
Информирование заинтересованной стороны о предполагаемой стоимости права размещения нестационарных торговых объектов
4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:
 - ✓ Информирование заинтересованной стороны о стоимости права размещения нестационарных торговых объектов.
 - ✓ Результат настоящей оценки может быть использован только для целей настоящей работы
5. Вид определяемой стоимости:
 - ✓ рыночная
6. Дата оценки
 - ✓ Оценка проводится на 20 марта 2023 г.
7. Срок проведения оценки:
 - ✓ До 15 рабочих дней с момента осмотра и предоставления всей необходимой информации
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 составляется в печатном виде;
 - ✓ отчет должен быть пронумерован постранично, прошит, скреплен печатью, а также подписан руководителем Оценочной организации и Оценщиком;
 - ✓ достоверность правоустанавливающих документов, представленных Заказчиком, а также информация на объект оценки не подвергается сомнению;
 - ✓ оценщик не несет ответственности за наличие скрытых дефектов Объекта оценки, выявление которых требует проведения специальных исследований. В задачи оценки проведения данных экспертиз не входило;
 - ✓ оценка проводится без учета обременений объекта оценки;
 - ✓ отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно арендной платы.
 - ✓ рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки.
 - ✓ результаты оценки не могут быть использованы другими лицами и/или в других целях.
10. Стоимость работы по оценке: 7 000,00 руб. (Семь тысяч рублей 00 копеек)

РЕКВИЗИТЫ И АДРЕСА СТОРОН

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

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

ИНН 3528067753 КПП 352801001, ОГРН 1023501252554, ОКПО 53998884

Финансовое управление мэрии города Череповца (МАУК «ГКДЦ «Единение»)

Единый казначейский счет: 40102810445370000022

Казначейский счет: 03234643197300003000

Отделение Вологда банка России/УФК по Вологодской области г. Вологда БИК 011909101,

т: (8202)30-25-38

Эл. почта: edinenie@mail.ru

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»: ООО «Ориентир»

Юридический адрес и местонахождение: 162600, Вологодская обл., г. Череповец, ул. Городецкая, 22-151

Фактический адрес: 162600, РФ, Вологодская обл., г. Череповец, пр-т Строителей, д. 6, оф. 213

ИНН 3528261341/КПП 352801001/ОГРН 1163525092719

Р/С 40702810703000013897 в филиале «Северная столица» АО "Райффайзенбанк"

БИК 044030723 корр. счет 30101810100000000723

Эл. почта: 636-636@inbox.ru

«ЗАКАЗЧИК»

Директор МБУК «ГКДЦ «Единение»

Титов А.В.

М.П.

«ИСПОЛНИТЕЛЬ»

Директор ООО «Ориентир»

Цикий Е.В.

М.П.



**Муниципальное автономное учреждение культуры
«Городской культурно-досуговый центр «Единение»
(МАУК «ГКДЦ «Единение»)**

ул. М. Горького, 22-а, г. Череповец, Вологодской области, Россия, 162614

Тел. (8202) 55-61-72, тел/факс 30-25-40, e-mail: edinenie35@mail.ru

ОКПО 53998843, ОГРН 1023501252554, ИНН/КПП 3528067753/352801001

до. 03. 2023 № 111

ООО «Ориентир»

Цикиной Е. В.

г. Череповец, пр. Строителей,

д.49, д.6, оф.4

Заявка на проведение оценки

Уважаемая Елена Викторовна!

Прошу Вас произвести оценку рыночной стоимости права размещения нестационарных торговых объектов и аттракционов в парках г. Череповца.

Реквизиты учреждения для заключения договора:

Адрес: 162614, Вологодская обл., г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а

Тел. (8202) 55-61-72, 30-25-40

ИНН 3528067753 КПП 352801001

ОГРН 1023501252554;

ОКПО 53998884

Финансовое управление мэрии города

Череповца (МАУК «ГКДЦ «Единение»)

Единый казначейский счет:

40102810445370000022

Казначейский счет:

03234643197300003000

Отделение Вологда банка России/УФК

по Вологодской области г. Вологда

БИК 011909101

e-mail: edinenie35@mail.ru

Директор Титов Андрей Владимирович

Порядок определения размера платы за размещение нестационарных торговых объектов и нестационарных объектов, в том числе аттракционов всех видов на территории муниципальных парков, входящих в состав МАУК «ГКДЦ «Единение», прилагается.

Документы и информацию, необходимые для проведения оценочных работ, обязуемся предоставить.

Директор

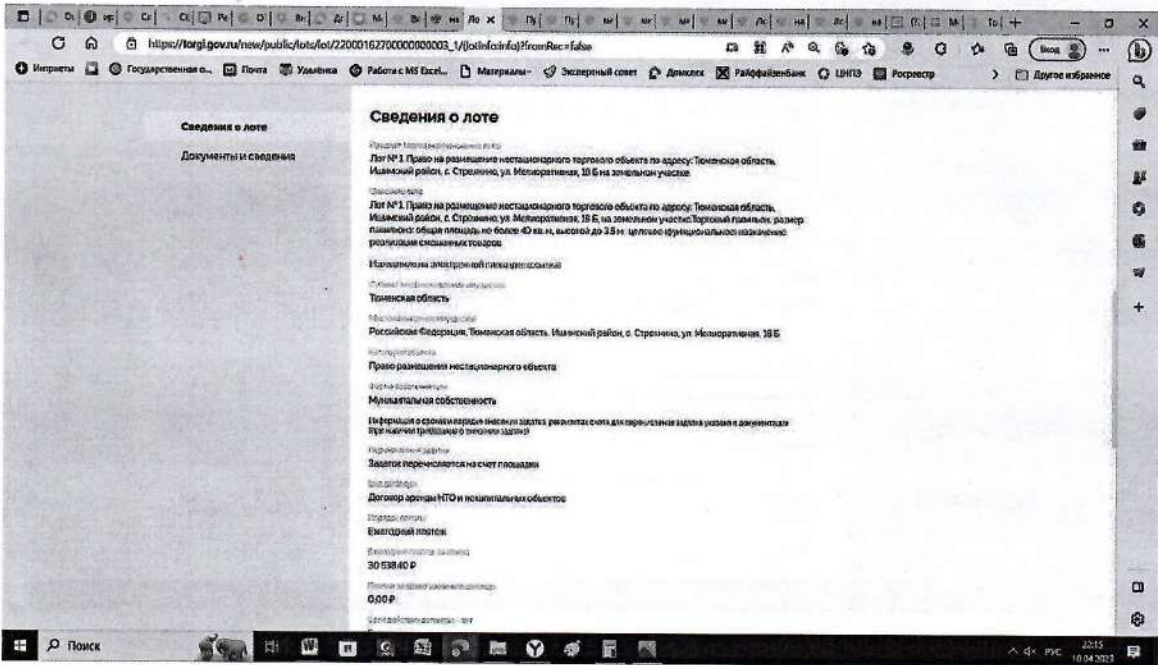


А.В. Титов

Исполнитель
Юрисконсульт МАУК «ГКДЦ «Единение»
Александр Васильевич Клымов
т. (8202) 30-25-34 Email: ed35.yun@mail.ru

Аналог № 1

<https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000162700000000003> 1/(lotInfo:info)?fromRec=false



Аналог № 3

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000035320000000008_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000035320000000008_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

место для размещения нестационарного торгового объекта (автоцистерна)

Проект заявки [Добавить в избранное](#)



Аукцион

Идентификатор	№21000035320000000008, lot №2
Начальная цена	22 320,00 Р
Шаг аукциона	1116,00 Р
Вид торгов	Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, вывоз отходов, предоставление территории для размещения государственного или муниципального имущества, продажа имущества ОГКУП
Принят Федеральной антимонопольной службой от 10.02.2020 N 67	
Субъект хозяйствования имущества	Нижегородская область
Дата и время начала торгов	17.03.2023 09:00 (МСК)
Дата и время окончания торгов	28.04.2023 14:00 (МСК)
Дата проведения торга	06.05.2023 12:15 (МСК)

Сведения о лоте

Сведения о лоте

Поиск

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000035320000000008_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000035320000000008_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Итернеты Государственная о... Почта Удаленка Работа с MS Excel... Материалы - Экспертный совет Домклик Райффайзенбанк ЦНТО Росреестр > Другое избранное

Сведения о лоте

Документы и сведения

Сведения о лоте

Предмет торгов: информация о лоте

место для размещения нестационарного торгового объекта (автоцистерна)

Планировка (МФ)

место для размещения нестационарного торгового объекта (автоцистерна)

Субъект хозяйствования имущества

Нижегородская область

Местонахождение имущества

г. Нижний Новгород, район Ленинский, пер. Мухоморова, напротив дома 39

Описание имущества

Право размещения нестационарного объекта

Формы собственности

Муниципальная собственность

Информация о торгах и первоначальной цене, датах, датах окончания торгов, датах проведения торгов (для участия в торгах)

Вид торгов

Иной договор

Правила отбора

Платежи за право заключения договора

Срок действия договора - лет

3

Платежи за пользование имуществом с указанием иной информации

согласно извещению

Целью аукциона является предоставление права пользования имуществом, право на которое принадлежит на праве собственности

место для размещения НТО. Для продажи продовольственных товаров.

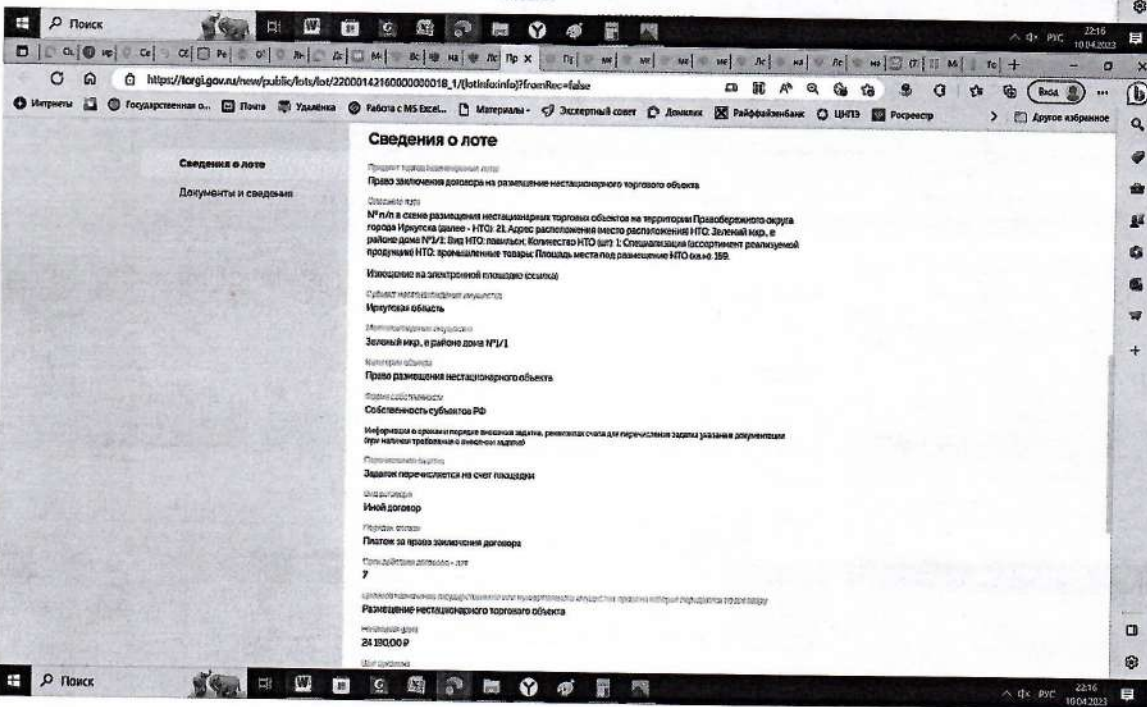
Начальная цена

22 320,00 Р

Шаг аукциона

1116,00 Р

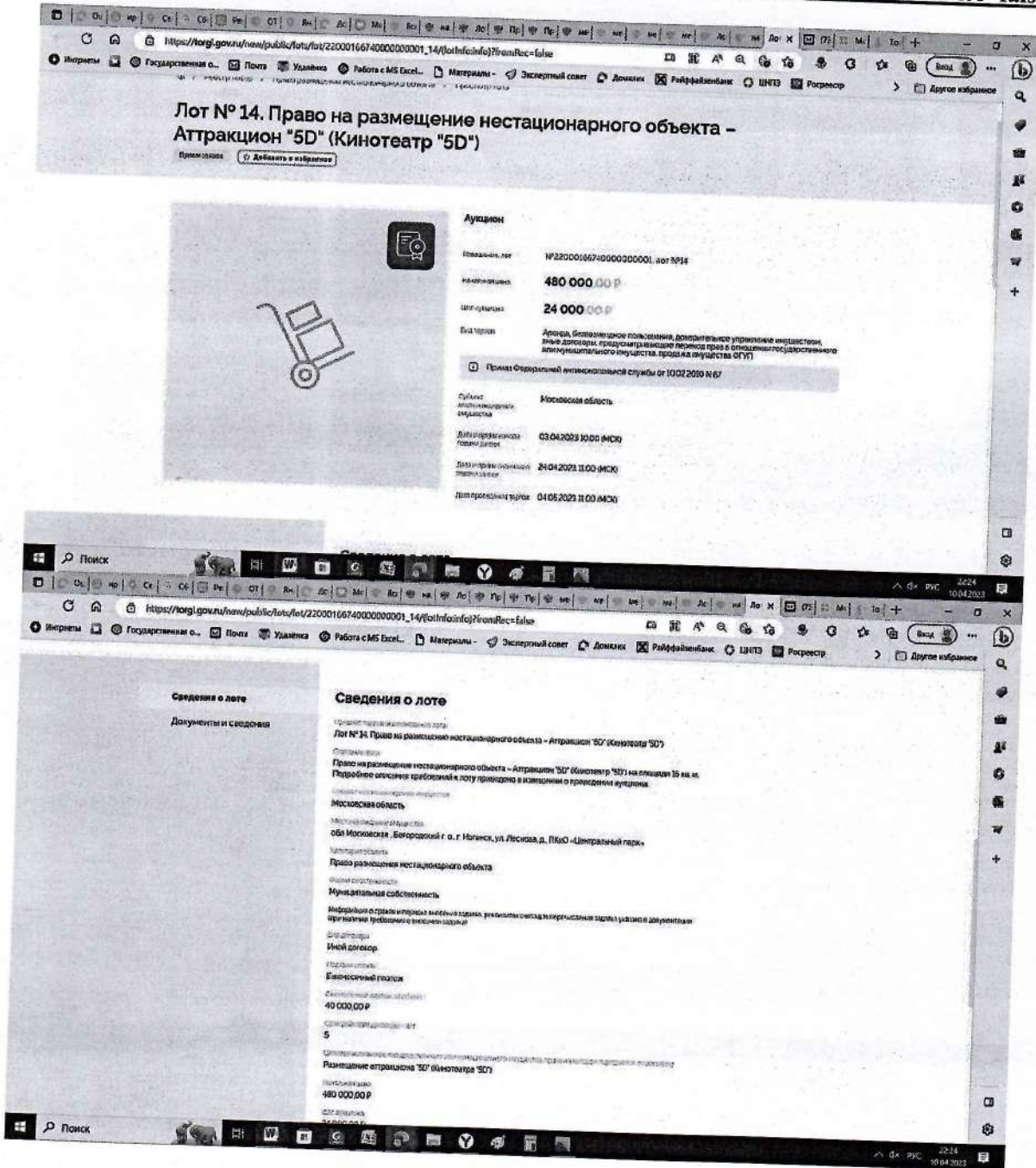
Планировка объекта



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

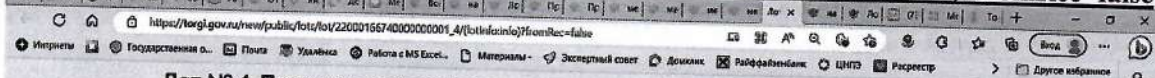
Аналог № 1

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000166740000000001_14/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000166740000000001_14/(lotInfo:info)?fromRec=false)



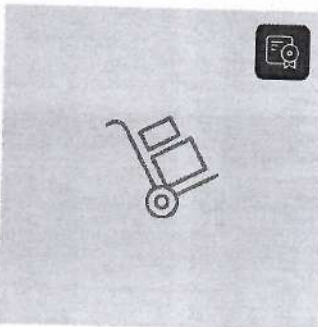
Аналог № 2

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000166740000000001_4/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000166740000000001_4/(lotInfo:info)?fromRec=false)



Лот № 4. Право на размещение нестационарного объекта – аттракционы (батуты)

Продолжение **Добавить в избранное**



Аукцион

NP2200016674000000001.pdf NP4

743-4076-28 11/04/03

322 200.00 R

Историческое

Herz Nigam

полное процветание конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход права в отношении государственного или муниципального имущества, и других видов имущества, в отношении которых должно быть осуществлено заключение договоров может осуществляться путем проведения торгов в форме аукциона».

мужественного,
художественного

① Приказ Федеральной антимонопольной службы от 10-02-2010 N 67

Судья: Московская область

Keywords: child sexual abuse; disclosure; social support

03/04/2023 20:00 (UTC+0)

Дата приёма документов: 24.04.2023 11:00 (МСК)
подпись автора:

Дата проведения теста 04.05.2023 11:00 (МСК)

Сведения о лоте

Сведения о лоте



https://fargi.gov.nu/new/public/lot/lot/2200016674000000001_4/lotInfo/info?fromRec=false

Сведения о лоте

Сведения о лоте

Лот № 4. Прогу на развлекателен нестационарен обект - аттракциони (датуми)

Приво на развешенно нестационарног објекта – атракциони (котули) на плошчи 468 кв. м. Подробице описане у табели:

Судебный пристав-исполнитель

1997年12月25日

ОАО «Московская область», Богородский г. о., г. Нагояск, ул. Лесная, д. 2, ПАО «Центральный парк»

Право разграничения нестационарного объекта

Source: *U.S. Census Bureau, 1997*

Информация о рисках и порядке исполнения задатка, рекомендации о способах перечисления задатка указаны в документах, прилагаемых к настоящему извещению

Web page: <http://www.elsevier.com/locate/bsc>

TABLE 1

Ежемесячный платёж

26.850,00 €

2006-2007-2008-2009-2010-2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018-2019-2020-2021-2022-2023-2024-2025-2026-2027-2028-2029-2030-2031-2032-2033-2034-2035-2036-2037-2038-2039-2040-2041-2042-2043-2044-2045-2046-2047-2048-2049-2050-2051-2052-2053-2054-2055-2056-2057-2058-2059-2060-2061-2062-2063-2064-2065-2066-2067-2068-2069-2070-2071-2072-2073-2074-2075-2076-2077-2078-2079-2080-2081-2082-2083-2084-2085-2086-2087-2088-2089-2090-2091-2092-2093-2094-2095-2096-2097-2098-2099-2100-2101-2102-2103-2104-2105-2106-2107-2108-2109-2110-2111-2112-2113-2114-2115-2116-2117-2118-2119-2120-2121-2122-2123-2124-2125-2126-2127-2128-2129-2130-2131-2132-2133-2134-2135-2136-2137-2138-2139-2140-2141-2142-2143-2144-2145-2146-2147-2148-2149-2150-2151-2152-2153-2154-2155-2156-2157-2158-2159-2160-2161-2162-2163-2164-2165-2166-2167-2168-2169-2170-2171-2172-2173-2174-2175-2176-2177-2178-2179-2180-2181-2182-2183-2184-2185-2186-2187-2188-2189-2190-2191-2192-2193-2194-2195-2196-2197-2198-2199-2200-2201-2202-2203-2204-2205-2206-2207-2208-2209-2210-2211-2212-2213-2214-2215-2216-2217-2218-2219-2220-2221-2222-2223-2224-2225-2226-2227-2228-2229-2230-2231-2232-2233-2234-2235-2236-2237-2238-2239-2240-2241-2242-2243-2244-2245-2246-2247-2248-2249-2250-2251-2252-2253-2254-2255-2256-2257-2258-2259-2260-2261-2262-2263-2264-2265-2266-2267-2268-2269-2270-2271-2272-2273-2274-2275-2276-2277-2278-2279-2280-2281-2282-2283-2284-2285-2286-2287-2288-2289-2290-2291-2292-2293-2294-2295-2296-2297-2298-2299-2300-2301-2302-2303-2304-2305-2306-2307-2308-2309-2310-2311-2312-2313-2314-2315-2316-2317-2318-2319-2320-2321-2322-2323-2324-2325-2326-2327-2328-2329-2330-2331-2332-2333-2334-2335-2336-2337-2338-2339-2340-2341-2342-2343-2344-2345-2346-2347-2348-2349-2350-2351-2352-2353-2354-2355-2356-2357-2358-2359-2360-2361-2362-2363-2364-2365-2366-2367-2368-2369-2370-2371-2372-2373-2374-2375-2376-2377-2378-2379-2380-2381-2382-2383-2384-2385-2386-2387-2388-2389-2390-2391-2392-2393-2394-2395-2396-2397-2398-2399-2400-2401-2402-2403-2404-2405-2406-2407-2408-2409-2410-2411-2412-2413-2414-2415-2416-2417-2418-2419-2420-2421-2422-2423-2424-2425-2426-2427-2428-2429-2430-2431-2432-2433-2434-2435-2436-2437-2438-2439-2440-2441-2442-2443-2444-2445-2446-2447-2448-2449-2450-2451-2452-2453-2454-2455-2456-2457-2458-2459-2460-2461-2462-2463-2464-2465-2466-2467-2468-2469-2470-2471-2472-2473-2474-2475-2476-2477-2478-2479-2480-2481-2482-2483-2484-2485-2486-2487-2488-2489-2490-2491-2492-2493-2494-2495-2496-2497-2498-2499-2500-2501-2502-2503-2504-2505-2506-2507-2508-2509-2510-2511-2512-2513-2514-2515-2516-2517-2518-2519-2520-2521-2522-2523-2524-2525-2526-2527-2528-2529-2530-2531-2532-2533-2534-2535-2536-2537-2538-2539-2540-2541-2542-2543-2544-2545-2546-2547-2548-2549-2550-2551-2552-2553-2554-2555-2556-2557-2558-2559-2560-2561-2562-2563-2564-2565-2566-2567-2568-2569-2570-2571-2572-2573-2574-2575-2576-2577-2578-2579-2580-2581-2582-2583-2584-2585-2586-2587-2588-2589-2590-2591-2592-2593-2594-2595-2596-2597-2598-2599-2600-2601-2602-2603-2604-2605-2606-2607-2608-2609-2610-2611-2612-2613-2614-2615-2616-2617-2618-2619-2620-2621-2622-2623-2624-2625-2626-2627-2628-2629-2630-2631-2632-2633-2634-2635-2636-2637-2638-2639-2640-2641-2642-2643-2644-2645-2646-2647-2648-2649-2650-2651-2652-2653-2654-2655-2656-2657-2658-2659-2660-2661-2662-2663-2664-2665-2666-2667-2668-2669-2670-2671-2672-2673-2674-2675-2676-2677-2678-2679-2680-2681-2682-2683-2684-2685-2686-2687-2688-2689-2690-2691-2692-2693-2694-2695-2696-2697-2698-2699-2700-2701-2702-2703-2704-2705-2706-2707-2708-2709-2710-2711-2712-2713-2714-2715-2716-2717-2718-2719-2720-2721-2722-2723-2724-2725-2726-2727-2728-2729-2730-2731-2732-2733-2734-2735-2736-2737-2738-2739-2740-2741-2742-2743-2744-2745-2746-2747-2748-2749-2750-2751-2752-2753-2754-2755-2756-2757-2758-2759-2760-2761-2762-2763-2764-2765-2766-2767-2768-2769-2770-2771-2772-2773-2774-2775-2776-2777-2778-2779-2780-2781-2782-2783-2784-2785-2786-2787-2788-2789-2790-2791-2792-2793-2794-2795-2796-2797-2798-2799-2800-2801-2802-2803-2804-2805-2806-2807-2808-2809-2810-2811-2812-2813-2814-2815-2816-2817-2818-2819-2820-2821-2822-2823-2824

Journal of Management Education 33(1)

а) **Задание 1.** Задать функцию $f(x)$ и ее производную $f'(x)$ в виде списка, например, $f(x) = x^2 + 3x - 5$ задается списком $[x^2 + 3x - 5, 2x + 3]$. Требуется к аттрактору привнести в качестве начальных условий

© 2004 Blackwell Publishing Ltd

1997, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 26

120,00P



<https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=56825660&lotId=56825654&prevPageN=1>

https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=56825660&lotId=56825654&prevPageN=1

Общие | Лоты (1) | Документы (32) | Исполнение (4) | Протоколы (1) | Реализация (0) | Истории (0)

Организатор торгов: Муниципальное автономное учреждение "Парк культуры и отдыха города Лобни"

Дата и время публикации информации: 15.12.2021 21:40

Дата окончания приема заявок: 05.01.2022

Дата подписания акта: 10.01.2022

Общие сведения | Информация о лоте | Сведения о реализации | Сведения о исполнении | Контакты лота

Завершение торгов: Не состоявшийся с единственным участником

Статус лота: Не состоявшийся с единственным участником

Единственный участник: ИП Осипов Александр Сергеевич

Номер документа:

Дата заключения договора:

Смешанный платеж:

Тип имущества: Иное движимое имущество

Вид собственности: Муниципальная

Вид договора: Договор аренды

Целевое назначение: Движимое имущество (здание) 18 кв. м, находящийся на территории безземельного земельного участка с правом использования под размещение объектов СД-монтажа в МАУ "Парк культуры и отдыха города Лобни" Московской области.

Описание и технические характеристики имущества: Движимое имущество (здание) 18 кв. м, находящийся на территории безземельного земельного участка с правом использования под размещение объектов СД-монтажа в МАУ "Парк культуры и отдыха города Лобни" Московской области.

Целевое назначение: Ответственным безземельным земельным участком с правом использования под размещение объектов СД-монтажа в МАУ "Парк культуры и отдыха города Лобни" Московской области.

Описание и технические характеристики имущества: Движимое имущество (здание) 18 кв. м, находящийся на территории безземельного земельного участка с правом использования под размещение объектов СД-монтажа в МАУ "Парк культуры и отдыха города Лобни" Московской области.

Справочная информация

Страна размещения: Россия

Местоположение имущества: Московская обл., Лобня г., Поника ул.

Датум размещения имущества: Московская обл., Лобня г., Поника ул. д.22

Срок заключения договора: Лет: 0, месяцев: 3, дней: 0

Валюта лота: рубль

Процент торж: Финансовый торж

Ежемесячный платеж за объект: 20 000 руб.

Платеж за право заключения договора: 0 руб.

Общая начальная (минимальная) цена за лот/торг: 00 000 руб.

Размер платы: 0 руб.

Риск обеспечения: Нет

Субаренда: Нет

Обременение: Нет

Описание обременения:

Подписать на исполнение | Обращение в ФАС | Статус | Квитанция оплаты

Аналог № 4

<https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=58320505&lotId=58320538&prevPageN=1>

https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=58320505&lotId=58320538&prevPageN=1

Информация о торгах

Организатор торгов: АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА ВОЛОГДЫ

Дата и время публикации извещения: 17.03.2022 10:40

Дата окончания приема заявок: 18.04.2022

Дата проведения торгов: 20.04.2022

Общие сведения | Избранный лот | Сведения (включая) об отклонении | Контроль лота

Завершение торгов

Статус лота: Несостоявшийся с единственным участником

Единственный участник:

Номер договора:

Дата заключения договора:

Внебюджетный платеж:

Ежемесячный платеж:

Тип имущества: Другое

Вид собственности: Муниципальная

Вид договора: Иной договор

Целевое назначение: Размещение и эксплуатация объектов по оказанию услуг населению

На право заключения договора на размещение и эксплуатацию объектов по оказанию услуг населению по адресу: г. Вологда, Смер на площади Революции, общей площадью 100 кв. м, со специализацией – пункты питания на оборудованных моторных навесобарных транспортных средствах

Описание и технические характеристики имущества:

Страна размещения: РОССИЯ

Муниципальное образование: Вологодский район

Введите здесь текст для поиска

https://www.torgi.gov.ru/restricted/notification/notificationView.html?notificationId=58320505&lotId=58320538&prevPageN=1

Информация о торгах

Вид договора: Иной договор

Целевое назначение: Размещение и эксплуатация объектов по оказанию услуг населению

Описание и технические характеристики имущества:

Страна размещения: РОССИЯ

Муниципальное образование: Вологодский район

Стор на площади Революции

Лот 0, площадью 5, датой 5

рубля

Предмет торгов: Оплата за право заключения договора

Ежемесячный платеж за объект: 22 216 руб.

Ежегодный платеж за объект: 266 590 руб.

Платеж за право заключения договора: 73 290 руб.

Общая начальная (минимальная) цена за договор: 73 290 руб.

Размер задатка: 14 660 руб.

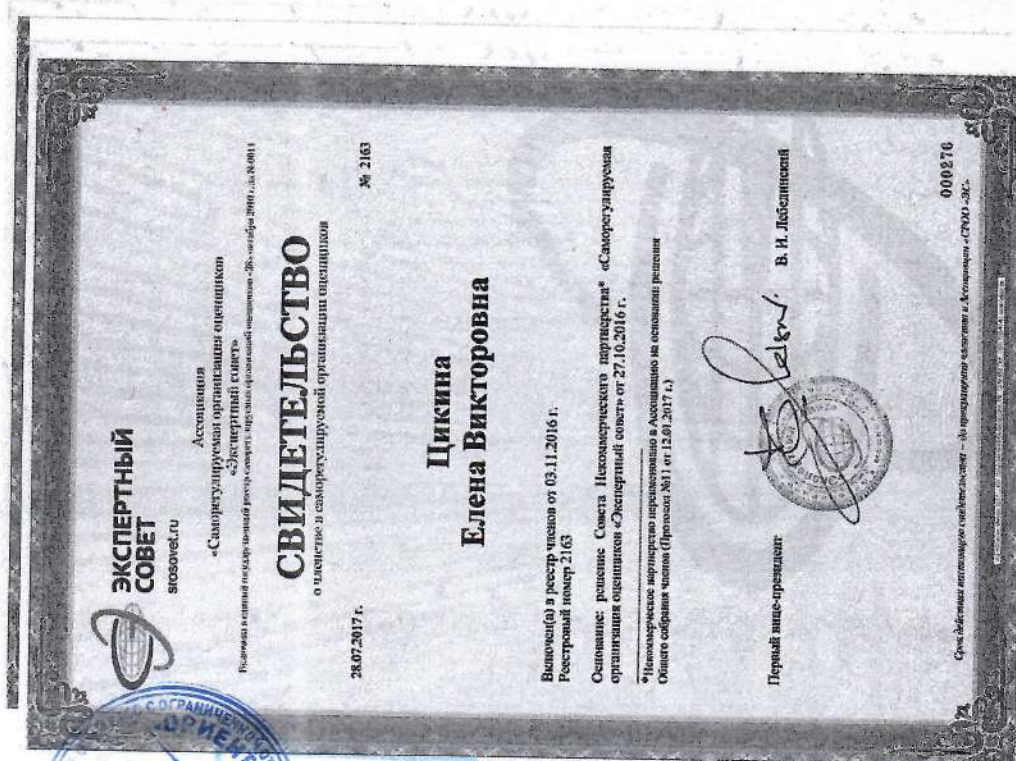
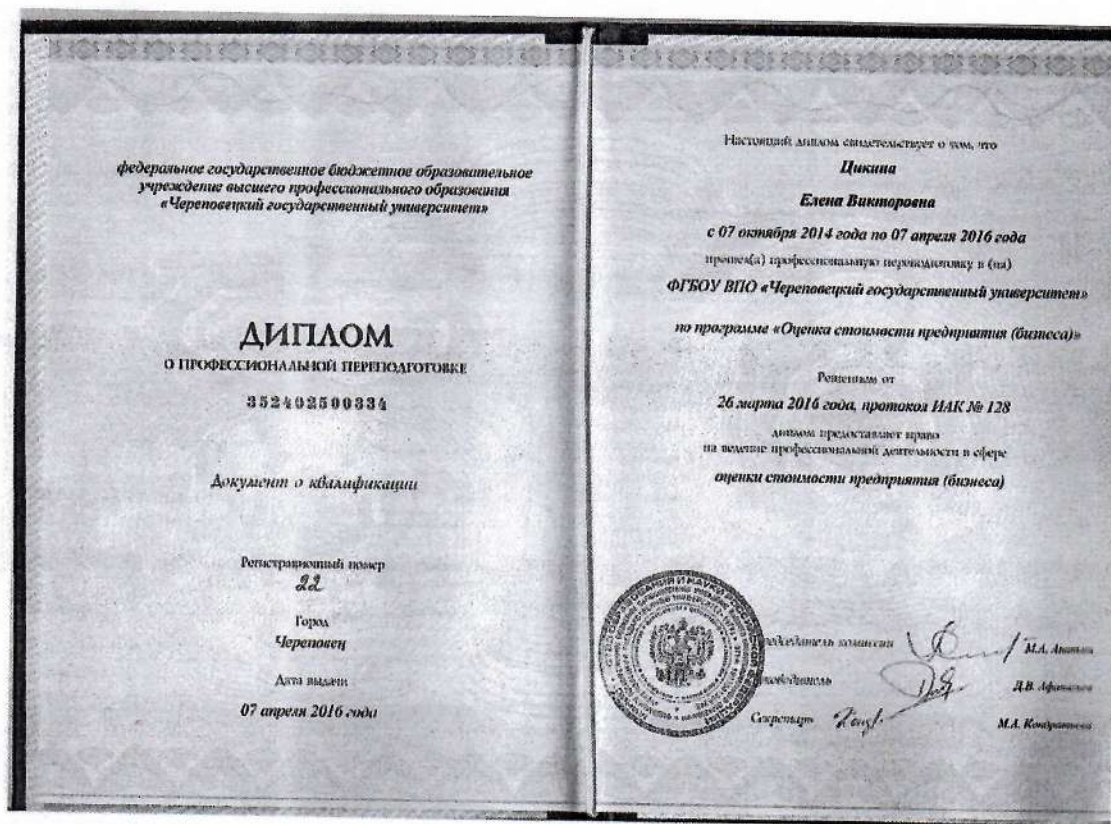
Режим обеспечения:

Субаренда: Нет

Обременение: Нет

Описание обеспечения:

Документы оценщика



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 030763-2 « 15 » октября 20 21 г.

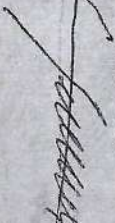
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценочной деятельности»

«Оценка движимого имущества»

выдан Циклиной Елене Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » октября 20 21 г. № 222

Директор  А.С. Брункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » октября 20 24 г.

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025435-1 « 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «оценочной деятельности»

«Оценка недвижимости»

выдан Циклиной Елене Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор  А.С. Брункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 15 » июля 20 24 г.



ДОГОВОР **ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА** **№ 433-701-107806/22**

г. Вологда

«24» октября 2022 г.

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Цикина Елена Викторовна
Паспортные данные: Паспорт Гражданина РФ серии 19 09 №637166 выдан ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ВОЛОГДСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ЧЕРЕПОВЦЕ 14.09.2009 г.
Адрес регистрации: 162608 Вологодская обл., г.Череповец, ул.Комсомольская, д.15, кв.87
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
Операционный офис в г. Череповец
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «24» октября 2022 г. по «23» октября 2023 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей).
4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 300 000,00 (триста тысяч рублей).
4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. 900,00 (девятьсот рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «24» октября 2022 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору 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.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба 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.
8.2. 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.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	636-636@inbox.ru	Natalya.Trofimenko@ingos.ru
телефонная связь:	+7(8202) 636636	88202501519, +79218288434

СТРАХОВАТЕЛЬ: Цикина Елена Викторовна

От Страхователя:  Цикина Е.В.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Трофименко Н.Н.
Руководитель направления по корпоративному страхованию
операционного офиса в г. Череповце филиала СПАО «ИНГОСТРАХ» в
Вологодской области, по доверенности №14/С от 14.01.2022 года

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-701-107823/22 от «24» октября 2022 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-701-107823/22 от 24.10.2022 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Ориентир»		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 162609 Вологодская обл., г.Череповец, ул.Городецкая, д.22, оф.151	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «24» октября 2022 г. по «23» октября 2023 г.	СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): 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		ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000 рублей По одному страховому случаю	ФРАНШИЗА: 0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту		100 000 рублей	0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		5 100 000 рублей	

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Третьими лицами являются Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем и иные третьи лица, которым может быть причинены убытки при осуществлении Застрахованной деятельности
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Тел: 8 (800) 100-77-55
эл. адрес:

От Страховщика:

Руководитель направления отдела корпоративного страхования операционного офиса в г. Череповец филиала СПАО «ИНГОССТРАХ» в Вологодской области, по доверенности №8/С от 14.01.2022 года



Трофименко Н.Н.

СПАО «Ингосстрах». Лицензии ЦБ РФ без ограничения срока действия на осуществление страхования СИ № 0928, СЛ № 0928, ОС № 0928-03, ОС № 0928-04, ОС № 0928-05 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.





**Экспертный
совет**

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.srasovet.ru, mail@srasovet.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

