

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. /Цикина Е.В./
«10» апреля 2023 г.

ОТЧЕТ № 92/2023

Об оценке рыночной стоимости права аренды
торговых павильонов, расположенных в парке
культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу:
Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2

Дата оценки:
«30» 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 № 23 от 25.01.2023 г. и задания на оценку (вх. Приложение № 1 от 25.01.2023 г.) ООО «Ориентир» произвело оценку рыночной стоимости права аренды торговых павильонов расположенного в парке культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2 (далее – Объект оценки).

Настоящая оценка проводилась информирование заинтересованной стороны о предполагаемой стоимости арендной платы для торговых павильонов в парке культуры и отдыха «Соляной сад».

Выводы, приведённые в Отчёте № 92/2023 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.). Указанные выше федеральные стандарты применяются в связи с тем, что их применение обязательно при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ. Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИЯСРОО «Экспертный совет» обязательны для применения членами АССОЦИАЦИЯ СРОО «Экспертный совет».

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

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчёту или 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 аренды торговых павильонов расположенных в парке культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2, в месяц, без учета коммунальных платежей, на дату оценки (30 марта 2023 г.), с учетом округления составит:

*Павильон общей площадью 7 кв.м.
24 589 (Двадцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят девять рублей).*

*Павильон общей площадью 18 кв.м.
63 252 (Шестьдесят три тысячи двести пятьдесят два рубля).*

С уважением,
Директор ООО «Ориентир»



Е.В. Цикина

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1 Основные факты и выводы	5
2.2 Задание на оценку	8
2.3 Сведения о заказчике	11
2.4 Сведения об оценщике	11
2.5 Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах	12
2.6 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком в данном отчете	12
2.7 Законы и нормативные акты	14
2.8 Подтверждение факта осмотра лично оценщиком, определение степени обстоятельности проведенного осмотра, подтверждаемого выполненными фотографиями объекта	15
2.9 Достаточность и достоверность информации	15
3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4.1 Идентификация местоположения объектов	16
4.2 Месторасположение и локальное окружение объекта оценки	17
4.5 Фотографии объекта оценки	18
4.6 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки	19
5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ	20
5.3 РОССИЙСКАЯ И МИРОВАЯ ЭКОНОМИКА: ИТОГИ 1 ПОЛУГОДИЯ 2022 ГОДА	26
5.4 Прогнозный курс инфляции на 2023 год	28
6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ	30
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	33
7.1 Расчет предполагаемой стоимости права аренды торговых павильонов	33
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	40
9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	41
10. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	43
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	43

1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика и являются достоверными, соответствуют действительности и не содержащими фактических ошибок;
- произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его Клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия оценщику, подписавшего данный отчет;
- оценщиком ООО «Ориентир» совместно с Заказчиком был проведен осмотр представленного к оценке объекта;
- настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; 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 аренды торговых павильонов расположенных в парке культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2, в месяц, без учета коммунальных платежей, на дату оценки (30 марта 2023 г.), с учетом округления составит:

Павильон общей площадью 7 кв.м.

24 589 (Двадцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят девять рублей).

Павильон общей площадью 18 кв.м.

63 252 (Шестидесят три тысячи двести пятьдесят два 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	Предполагаемая рыночная стоимость права аренды торговых павильонов.
Месторасположение и адрес объекта оценки	Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, д. 2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Вид права: оперативное управление
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) : не зарегистрировано
Период составления отчета об оценке	30 марта 2023 года – 10 апреля 2023 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	На 30 марта 2023 года
Дата инспекции оцениваемого объекта	06 апреля 2023 года
Основание для проведения оценки	Договор № 92 от 30.03.2023 и задание на оценку (вх. Приложение № 1 от 30.03.2023 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 арендной платы за аренду торговых павильонов в месяц, без учета коммунальных платежей.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки может быть использован для информирования заинтересованной стороны о предполагаемой стоимости арендной платы для торговых.
Вид определяемой стоимости	<u>Рыночная стоимость</u> - 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 30.03.2023 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):	МАУК «ГКДЦ «Единение», Потенциальный арендатор.
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 аренды торгового павильона
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Павильон общей площадью 7 кв.м. 24 589 (Двадцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят девять рублей). Павильон общей площадью 18 кв.м. 63 252 (Шестьдесят три тысячи двести пятьдесят два рубля).
Итоговая величина рыночной стоимости	Павильон общей площадью 7 кв.м. 24 589 (Двадцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят девять рублей). Павильон общей площадью 18 кв.м. 63 252 (Шестьдесят три тысячи двести пятьдесят два 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	Предполагаемая рыночная стоимость права аренды торговых павильонов.
Месторасположение и адрес объекта оценки	Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, д. 2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Вид права: оперативное управление
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано.
Цель и задачи проведения оценки	Целью настоящей оценки является обоснование размера арендной платы за аренду торговых павильонов в месяц, без учета коммунальных платежей.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки может быть использован для информирования заинтересованной стороны о предполагаемой стоимости арендной платы для торговых.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
Юридическая подоснова проведения оценки арендной платы	Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости.¹ Договор аренды – это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору право пользования и владения. Интерес, который сьемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды (лизгольд), представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.
Вид стоимости	Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.5 «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», единственной подходящей для целей оценки является рыночная стоимость. При оценке исходили: из традиционного определения рыночной стоимости как цены, выраженной в денежных единицах или в денежном эквиваленте. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки

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

может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Согласно Международных стандартов МСО – 1:

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую бы состоялся обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливой и без принуждения.

Под определение, данное МСО, более всего подпадают следующие виды объектов оценки: «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе имущество и имущественные права².

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.³

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование.⁴

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату.⁵

Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и возможно владения) на определенный период времени. Временный характер пользования объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на⁶:

- календарную дату;
- истечением периода времени, который исчисляется

² Ст. 128 ГК РФ

³ Ст. 209 ГК РФ

⁴ Ст. 606 ГК РФ

⁵ Ст. 606 ГК РФ

⁶ Ст.190 ГК РФ

	годами, месяцами, неделями, днями или часами; • событие, которое должно неизбежно наступить. Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. Арендная плата – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.⁷ Арендная плата, в том числе может определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.⁸ <i>Выводы:</i> Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав – пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы. Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период). Тогда, арендную плату следует трактовать, как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом, в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно, ставка арендной платы – это цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока. <i>В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.</i> <i>То есть, объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.</i>
Период составления отчета об оценке	30 марта 2023 года – 10 апреля 2023 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	30 марта 2023 года
Форма отчета	Отчет выполнен в полной печатной форме
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. 2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам. 3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик. 4. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде

⁷ П.1 ст.164 ГК РФ⁸ П.2 ст. 164 ГК РФ

	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 п Вологодской области (Финупр/МАУК «ГКДЦ «Единение» л/с 808.20.017.1) в Отделении Вологда г.Вологда БИК 041909001, ОКТМО 19730000, ОГРН 1023501252554 ОКПО 53998843 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а., тел./факс (8202 55-61-72

2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

Фамилия, имя, отчество оценщика	Цикина Елена Викторовна
Адрес	Вологодская область г. Череповец, пр-т Строителей, д. 6, оф. 213 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 арендной платы за объекты аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».
2. Рыночная арендная плата рассчитывается оценщиком для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.
3. В своих расчетах по определению рыночной стоимости аренды на оцениваемые объекты, оценщик использовал информацию о предложениях. При использовании информации о предложениях оценщиком была произведена корректировка.
4. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Все сведения представленные Заказчиком, рассматривались как истинные, и оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

2.7 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 был произведен 06 апреля 2023 года. Осмотр был проведен в присутствии представителя Заказчика. Осмотрены объекты для сдачи в аренду, торговые павильоны в парке культуры и отдыха «Соляной сад».

2.9 ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

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

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.⁹

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

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

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:

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

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

Согласно договору и заданию на оценку оценщик произвел обоснование размера платежей за право аренды торговых павильонов, расположенных в парке культуры и отдыха «Соляной сад».

Перечень нежилых помещений приведен в таблице 5.

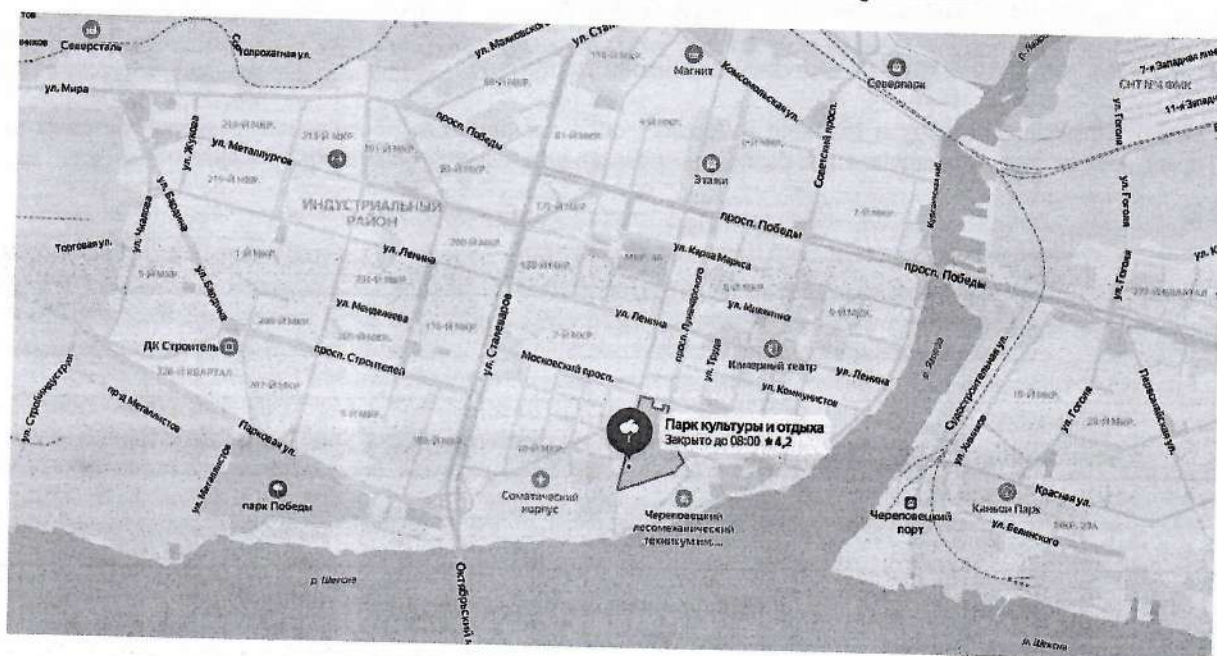
Таблица 5

№ п/п	Наименование	Информация и характеристики
1.	Адрес	Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2
2.	Первичный объект недвижимости	Парк культуры и отдыха «Соляной сад»
3.	Наименование объекта в котором расположен объект оценки	Территория парка, общей площадью 85 353 кв.м.
4	Расположение	Индустриальная историческая часть города
5	Наименование и площадь оцениваемых помещений	Торговые павильоны двух типов: 1) общей площадью 7 кв.м. 2) общей площадью 18 кв.м.
6	Транспортная доступность	Хорошая – общественным или личным транспортом
7	Посещаемость, проходимость.	Хорошая
8	Ограждение территории	Имеется
9	Собственник объектов	МАУК «ГКДЦ «Единение»

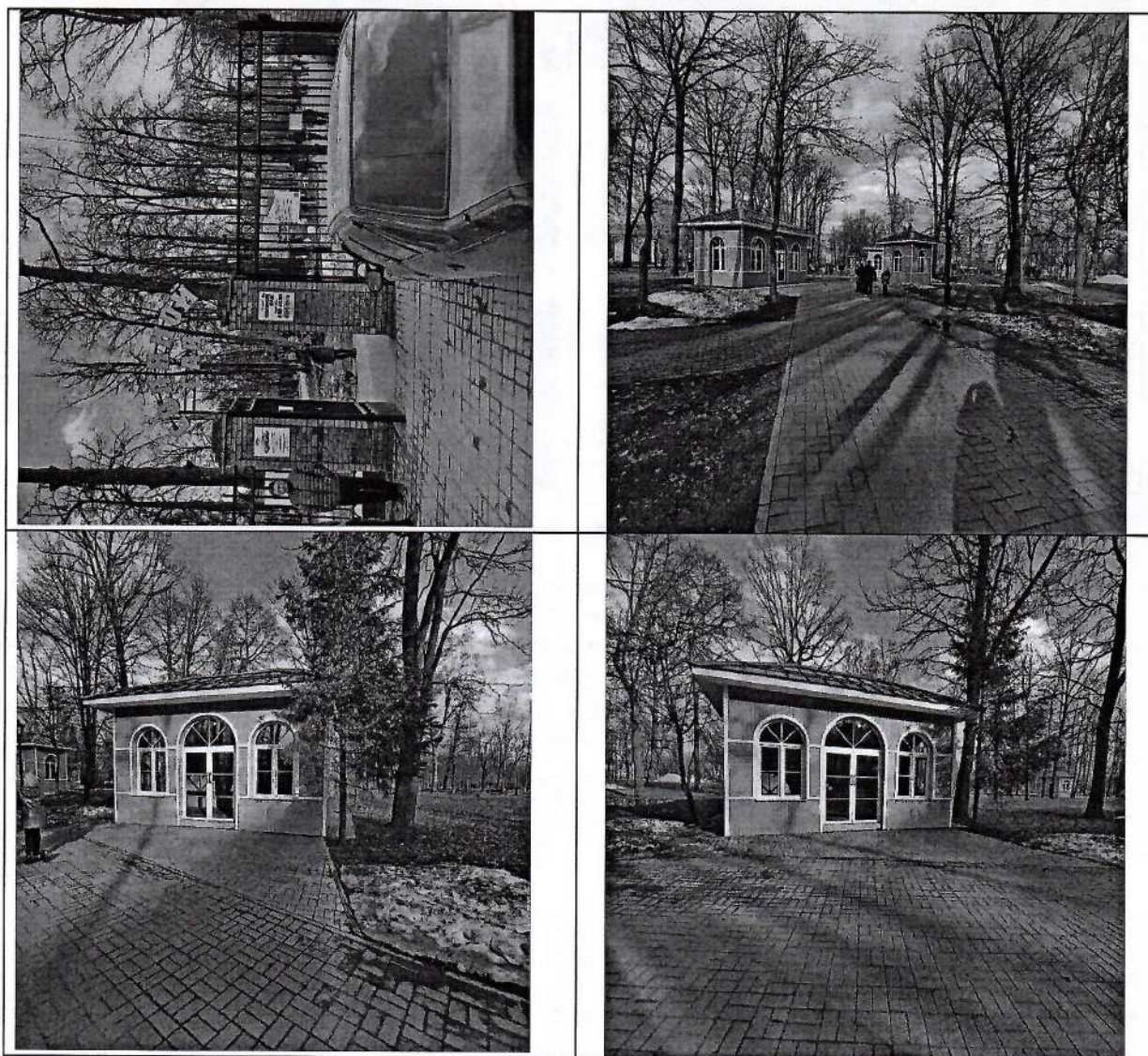
Объект являются основными местами отдыха и прогулок горожан, привлекательны, для коммерческих объектов развлечения и отдыха, таких как торговые точки продуктами быстрого питания, непродовольственными развлекательными товарами, сувенирами, аттракционами (батуты, тир, прокат самоходных средств, водные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

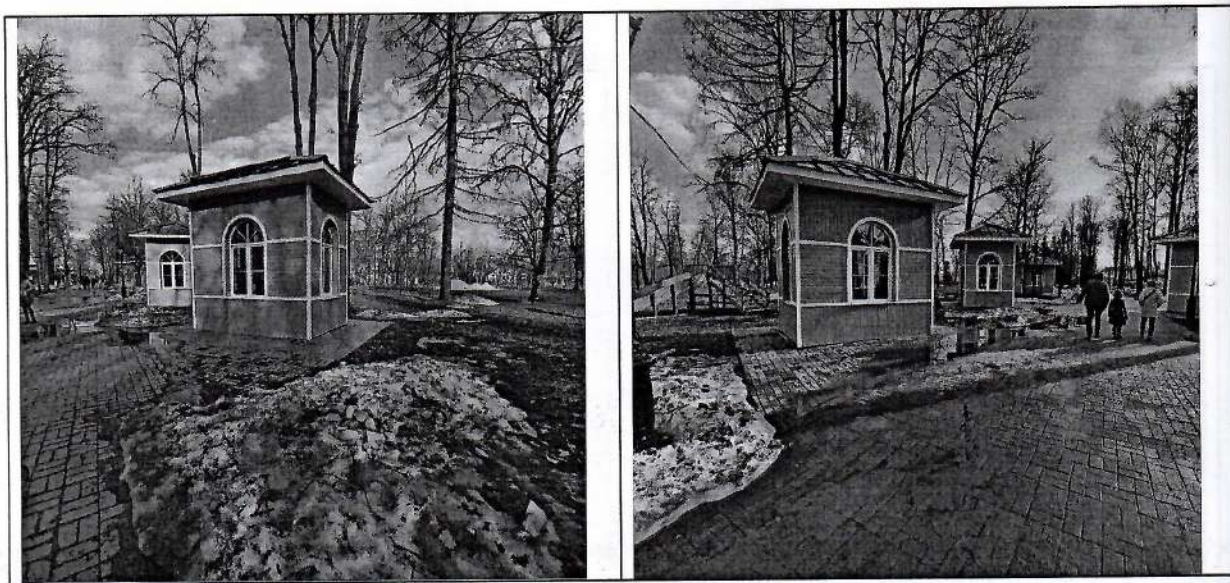
4.2 МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта представлено на карте ниже



4.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





4.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.

5.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНОЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ 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

bf.arsadga.ru	Январь-май 2022	Май 2022 / Май 2021	Январь-май 2022 / Январь-май 2021
Вид продукции			
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 вязанные 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 автоконcernах, 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 2022 г.	Справочно: 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:

Вид деятельности	bf.arsagera.ru	Сальдированный результат в январе-апреле 2022 г., млрд руб.	Январь-апрель 2022 г. / Январь-апрель 2021 г.
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	+88,7%
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 результата (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.

 bf.arsagera.ru 

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.

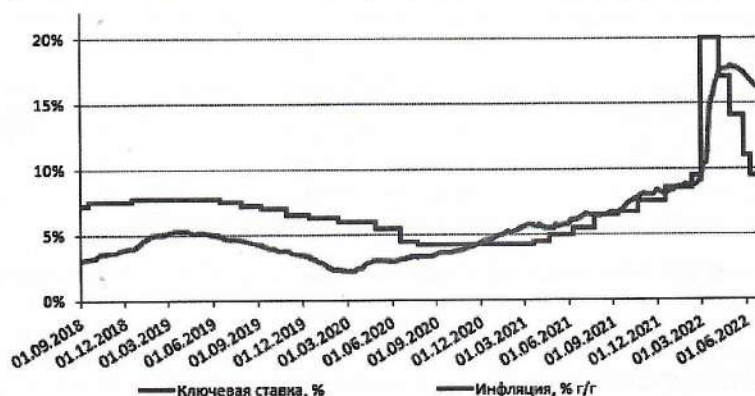
bf.arsagera.ru

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, %

bf.arsagera.ru



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 пришлось на март 2022 г., когда российская экономика еще не успела перестроиться под новые условия. Кроме того, на фоне экономической неопределенности и политической нестабильности значительно снизился потребительский спрос.

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

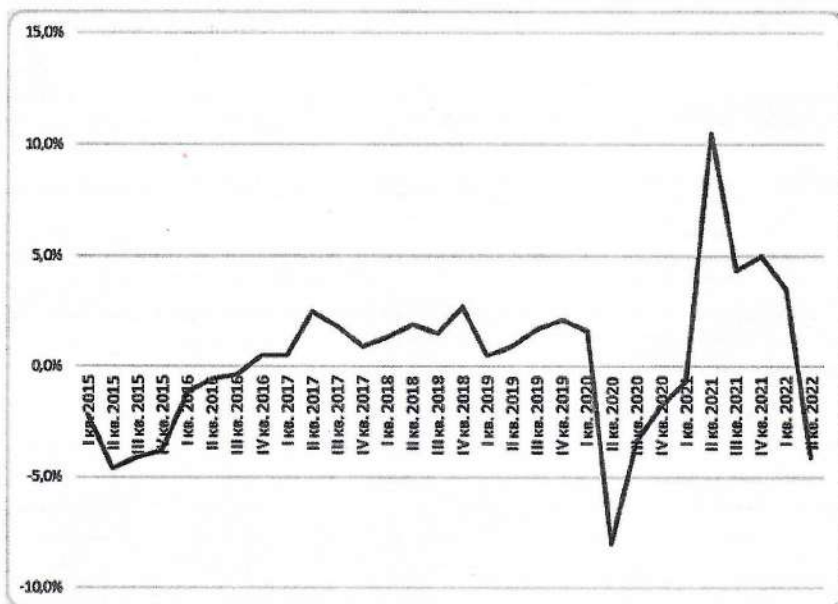


Рис. 1. Источник: данные Росстата

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, %

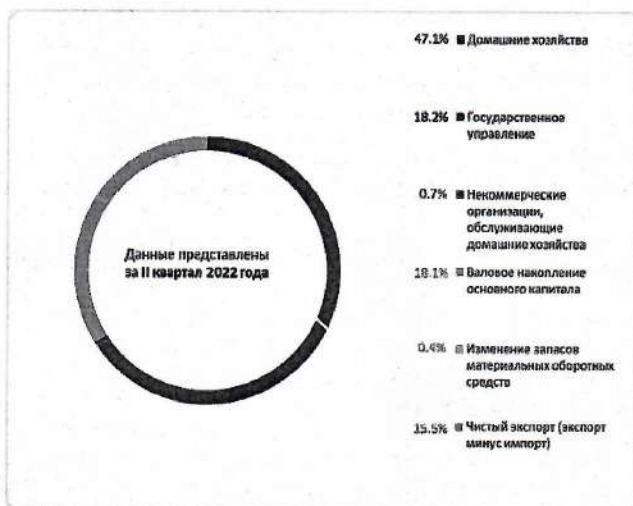


Рис. 2. Источник: данные Росстата

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), %

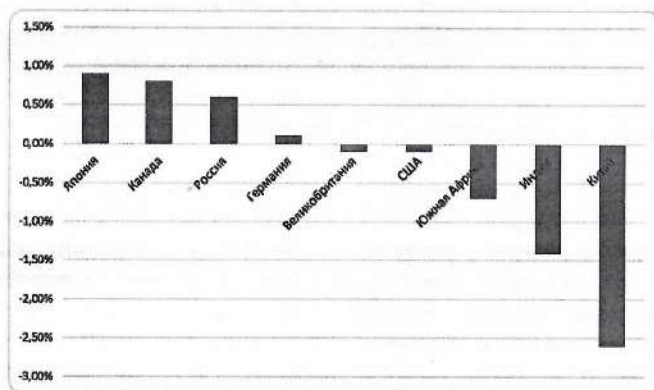


Рис. 3. Источник: данные Росстата и статистических служб представленных стран

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=LBUTLFW6WI336666996](https://journal.open-broker.ru/research/rossijskaya-i-mirovaya-ekonomiki/?ysclid=LBUTLFW6WI336666996)

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%».

6. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов используются три основных подхода:

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

Последовательность и основные требования выполнения метода сравнительного анализа

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Затратный подход регулируется методом компенсации издержек доходами.

Последовательность и требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами

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

2. Определяется коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

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

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

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

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

6. Определяются возможные прочие доходы от объекта аренды.

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Исходя из определений затратного и доходного подходов к оценке, содержащихся в федеральных стандартах оценки, учитывая специфику объекта оценки – право аренды нежилого помещения, очевидно, что применение указанных подходов к оценке права аренды затруднительно, в связи с отсутствием в открытом доступе достоверной и достаточной, соответствующей требованиям стандартов оценки, информации о затратах, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки; а также по причине того, что определение ожидаемых доходов от использования объекта недвижимости, на котором основан доходный подход, является целью данной оценки.

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

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

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

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

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

Применение затратного и доходного подходов, в данном случае невозможно.

Согласование результатов и заключение о величине арендной ставки

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается,

исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

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

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

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

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

7.1 РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ

Так как рынок по аналогичным сделкам не развит и является закрытым, при оценке арендной ставки, были подобраны объекты аналоги в открытых источниках на информационных сайтах <https://www.avito.ru/>.

Главными критериями отбора аналогов стали такие показатели как проходимость, относительно небольшая площадь, расположение в активных районах города.

Полное описание и определение рыночной стоимости произведено в таблице ниже.

Определение рыночной стоимости аренды торговых павильонов.

№№ п/п	Наименование	Оцениваемые объекты	Объекты - аналоги			
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
Описание объектов сравнения						
1	Наименование объекта	Часть нежилого помещения	Торговая площадь в ТЦ Макси	Часть нежилого помещения в ТЦ	Торговая площадь в ТЦ Макси	Часть нежилого помещения в ТЦ
2	Месторасположение	г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2	Вологодская область, Череповец, ул. Сталеваров, 55	Вологодская область, Череповец, Ленинградская ул., 1	Вологодская область, Череповец, Шекснинский пр-т, 23А	Вологодская область, Череповец, пр-т Луначарского, 34
3	Площадь, кв.м		8	100	6	133
4	Арендная плата руб.		20000	200000	18000	159600
5	Арендная плата (ставка аренды), руб./мес./кв.м		2 500	2 000	3 000	1 200
6	Функциональные назначения	торговые павильоны	торговое назначение	свободного назначения	торговое назначение	торговое назначение
7	Условия досрочного расторжения договора	Не исполнение условий договора аренды	Не исполнение условий договора аренды	Не исполнение условий договора аренды	Не исполнение условий договора аренды	Не исполнение условий договора аренды
8	Условия пересмотра арендных ставок	Могут пересматриваться	Могут пересматриваться	Могут пересматриваться	Могут пересматриваться	Могут пересматриваться
9	Осуществление платежа	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства
10	Адекватность района и окружения	Адекватны	Адекватны	Адекватны	Адекватны	Адекватны
11	Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог	Хорошая, качество подъездных дорог хорошее	Хорошая, качество подъездных дорог хорошее	Хорошая, качество подъездных дорог хорошее	Хорошая, качество подъездных дорог хорошее	Хорошая, качество подъездных дорог хорошее
12	Состояние окружающей застройки	Парк культуры и отдыха Соляной сад	Жилые дома, объекты торгово- офисного назначения	Жилые дома, объекты торгово- офисного назначения	Жилые дома, объекты торгово- офисного назначения	Жилые дома, объекты торгово- офисного назначения
13	Визуальность (видимость и узнаваемость объекта пешеходами)	Видимость и визуальность имеется	Видимость и визуальность имеется	Видимость и визуальность имеется	Видимость и визуальность имеется	Видимость и визуальность имеется
14	Техническое состояние здания	Годно к эксплуатации в разрешенном	Годно к эксплуатации в разрешенном	Годно к эксплуатации в разрешенном	Годно к эксплуатации в разрешенном	Годно к эксплуатации в разрешенном

	назначении	назначении	назначении	назначении	назначении
Тип здания	Отдельно стоящее здание	Помещение в отдельностоящем здании	Помещение в отдельностоящем здании	Помещение в отдельностоящем здании	Помещение в отдельностоящем здании
15					
16	Этаж/этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
17	Наличие отдельного входа	есть	нет	нет	нет
18	Состояние отделки	новое	хорошее	хорошее	хорошее
19	Обеспеченность связью и коммунальными услугами	имеется	имеется	имеется	имеется
20	Наличие парковки и вспомогательных помещений	имеется	имеется	имеется	имеется
21	Коммунальные платежи	без учета ком. платежей	в том числе ком. платежи	без учета ком. платежей	без учета ком. платежей
22	Дата сделки / предложения	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
23	Источник получения информации	Торговая площадь, 8 м ² в Череповце (Дружва коммерческой недвижимости в Череповце (Дампо (bivlo.ru)))	Дампо — объявление на сайте	Торговая площадь, 6 м ² в Череповце (Дружва коммерческой недвижимости в Череповце (Дампо (bivlo.ru)))	Свободного назначения, 133 м ² в Череповце (Дружва коммерческой недвижимости в Череповце (Дампо (bivlo.ru)))
24	Определение рыночной стоимости арендной платы части встроеного помещения				
25	Корректировка на предложение	-8,40%	-8,40%	-8,40%	-8,40%
26	Корректировка на стоимость аренды 1 кв. м/мес	2 500	2 500	2 000	3 000
27	Корректировка на качество передаваемых прав	1,00	1,00	1,00	1,00
28	Корректировка на стоимость аренды 1 кв. м/мес	2 500	2 500	2 000	3 000
29	Корректировка на условия финансирования	1,00	1,00	1,00	1,00
30	Корректировка на стоимость аренды 1 кв. м/мес	2 500	2 500	2 000	3 000
31	Корректировка на дату продажи	1,00	1,00	1,00	1,00
32	Корректировка на стоимость аренды 1 кв. м/мес	2 500	2 500	2 000	3 000
33	Корректировка на местоположение	1,24	1,24	1,24	1,24
34	Корректированная стоимость арендной платы, руб/1 кв.	3 100	3 100	2 480	3 720

ООО «Ориентир»

Отчет № 92/2023

	м/месяц				
35	Корректировка расположения относительно останков	1,00	1,00	1,00	1,00
36	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц	3 100	3 100	2 480	3 720
37	Корректировка на парковку	1,00	1,00	1,00	1,00
38	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц	3 100	3 100	2 480	3 720
39	Корректировка на тип объекта	0,93	0,93	0,93	0,93
40	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц	1,08	1,08	1,08	1,08
41	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц	3 333	3 333	2 667	4 000
42	Корректировка на тип площади	1,19	1,19	1,19	1,19
43	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц	3 968	3 968	3 175	4 762
44	Корректировка на этажность	1,00	1,00	1,00	1,00
45	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц	3 968	3 968	3 175	4 762
46	Корректировка на отдельный вход	1,08	1,08	1,08	1,08
47	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц	4 286	4 286	3 429	5 143
48	Корректировка на отделку	1,00	1,00	1,00	1,00
49	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц	4 286	3 429	5 143	2 057
50	Корректировка на состав арендной ставки	0,91	0,91	1,00	0,91
51	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц	3 896,10	3 428,57	4 675,32	2 057,14
52	Средневзвешенное значение арендной платы, руб./1 кв. м/мес.	3 514			
53	Средневзвешенное значение арендной платы павильона площадью 7 кв.м., руб./в мес.	24 589			
54	Средневзвешенное значение арендной платы павильона площадью 18 кв.м., руб./в мес.	63 252			

При определении рыночной стоимости, оценщиком были применены следующие корректировки:
Корректировка на предложение (торг) – применялась ко всем объектам аналогам в размере - 8,4%. Так как представлены цены предложений. (Справочник оценщика Л.А. Лейфер. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 2021 год.)

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 168

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	9,9%	10,8%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	9,8%	9,1%	10,4%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,7%	9,1%	10,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	13,1%	12,2%	13,9%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	9,2%	8,6%	9,7%
2. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	8,4%	7,8%	9,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	8,4%	7,8%	9,0%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11,0%	10,4%	11,7%

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 предложения действительны в период проведения оценки март-апрель 2023 года.

Корректировка на местоположение – производилась к аналогам № 1,2,3,4. так как объект оценки расположен в исторической части города. Корректировка принята согласно справочника: Справочник оценщика Л.А. Лейфер. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 2021 год, и представлена в таблице ниже.

Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.89
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.80	0.79	0.81
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.74	0.73	0.75
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.62	0.60	0.63
Районы крупных автомагистралей города	0.73	0.72	0.75

Таблица 57. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов арендных ставок, по элементу сравнения "Местонахождение в пределах города"

арендные ставки	аналог					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1.00	1.13	1.24	1.36	1.62	1.37
II	0.89	1.00	1.10	1.20	1.44	1.21
III	0.80	0.91	1.00	1.09	1.30	1.10
IV	0.74	0.83	0.92	1.00	1.19	1.01
V	0.62	0.70	0.77	0.84	1.00	0.84
VI	0.73	0.82	0.91	0.99	1.18	1.00

Параметр	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4
г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2	Вологодская область, Череповец, ул. Сталеваров, 55	Вологодская область, Череповец, Ленинградская ул., 1	Вологодская область, Череповец, Шекснинский пр-т, 23А	Вологодская область, Череповец, пр-т Луначарского, 34	г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2
Корректировка	1,24	1,24	1,24	1,24	1,24

Корректировка на парковку – не применялась, так как все объекты имеют парковку.

Корректировка на тип объекта – применялась ко всем аналогам, так как объект оценки отделностоящий павильон, а аналоги помещения в отделностоящих торговых центрах. Корректировка принята согласно справочника: Справочник оценщика Л.А. Лейфер. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 2021 год.

Таблица 242. Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки для удельной цены и удельной арендной ставки, среднее и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал
Удельная цена		
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,84 0,96
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,93	0,88 0,97

Корректировка на тип площади – применялась ко всем объектам аналогам в соответствии справочника: Справочник оценщика Л.А. Лейфер. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 2021 год.

Таблица 263. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51 2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29 2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83 0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65 0,71

Корректировка на отдельный вход – применялась ко всем объектам аналогам в размере 1,08, так как аналоги не имеют отдельный вход. Справочник оценщика Л.А. Лейфер. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. 2021 год.

Таблица 308. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов офисного назначения, города с численностью населения менее 500 тыс. чел.

Объект оценки	Отдельный вход	Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
	отдельного входа нет	1.00	1.08
		0.93	1.00

Корректировка на коммунальные платежи – применялась к аналогам № 1,3 в размере 0,91, так как в ставки данных объектов включены коммунальные платежи.

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки офисно-торгового объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,20	1,16	1,24

После введения всех корректировок каждому аналогу был присвоен весовой коэффициент и выведена стоимость объекта оценки.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права аренды торговых павильонов расположенных в парке культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2, в месяц, без учета коммунальных платежей, на дату оценки (30 марта 2023 г.), с учетом округления составит:

Павильон общей площадью 7 кв.м.

24 589 (Двадцать четыре тысячи пятьсот восемьдесят девять рублей).

Павильон общей площадью 18 кв.м.

63 252 (Шестьдесят три тысячи двести пятьдесят два рубля).

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



Е.В. Цикина

9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

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

Обязательные термины и определения, используемые в отчете:

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

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

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

Отчет об оценке — документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО № 3).

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

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

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

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами — аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО № 1).

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

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

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

Рыночная стоимость объекта оценки — наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме (ФСО № 2).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ 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. Верхожина 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://srosovet.ru/>).

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему отчету прилагаются:

- Задание на оценку
- Заявка на оценку
- Документы оценщика

Приложение № 1 к Договору об оценке № 92 от «30» марта 2023 г.
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**1. Объекты оценки:**

- ✓ предполагаемая стоимость права аренды торговых павильонов расположенных в парке культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2
- ✓ **Сведения об имущественных правах на объекты оценки:**

- ✓ Вид права: оперативное управление

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

2. Цель оценки:

Информирование заинтересованной стороны о предполагаемой стоимости права аренды торговых павильонов

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

- ✓ Информирование заинтересованной стороны о стоимости права аренды торговых павильонов
- ✓ Результат настоящей оценки может быть использован только для целей настоящей работы

3. Вид определяемой стоимости:

- ✓ рыночная

4. Дата оценки

- ✓ Оценка проводится на 30 марта 2023 г.

5. Срок проведения оценки:

- ✓ До 15 рабочих дней с момента осмотра и предоставления всей необходимой информации

6. 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: 5 000,00 руб. (Пять 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»

_____ Цикина 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. 30-25-40, e-mail: edinenie35@mail.ru
ОКПО 53998843, ОГРН 1023501252554, ИНН/КПП 3528067753/352801001

30.03.2023 № 139

ООО «Ориентир»
Цикиной Е.В.
г. Череповец, пр. Строителей, д.49, д.б, оф.4

Заявка на проведение оценки

Уважаемая Елена Викторовна!

Прошу Вас произвести оценку размера арендной платы по договорам аренды торговых павильонов, расположенных в парке культуры и отдыха "Соляной сад" по адресу: г. Череповец, ул. М. Горького, д. 2. Павильоны изготовлены в 2023 году. Размер павильонов 9 кв.м (3х3м) и 18 кв.м (6х3м). Назначение павильонов – торговля. Срок аренды с 01.05.2023 по 31.10.2023 года.

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 53998844

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

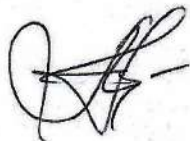
БИК 011909101

e-mail: edinenie35@mail.ru

Директор Титов Андрей Владимирович

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

Директор



А.В. Титов

Получено:
Копия на МАУК «ГКДЦ «Единение»
Александр Владимирович Косов
г. Череповец 30-25-34 Email: ed35@mail.ru

Объекты аналоги применяемые для расчета Аналог № 1

https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_8_m_1772736614

Торговая площадь, 8 м²

2 500 Р
в месяц за м²

8 911 520-63-07

Спросите у арендодателя

Добрый день!

Есть объект? Уже rented? Кто-то может посмотреть?

Меня Дарьялана Колесник

Решение проблемы

Подписать на продажу

Безопасный вид

О помещении

Вид: с улицы

Этаж: 1

Отдельный вход: есть

Отдельная частота

Общая площадь: 8 м²

Тип аренды: прокат

О помещении

Вид: с улицы

Этаж: 1

Отдельный вход: есть

Отдельная частота

Общая площадь: 8 м²

Тип аренды: прокат

Расположение

Вологодская область, Череповец, ул. Сталинград, 55

р-н Индустриальный

Описание

В действующем ТЦ «Манси» сдаются в аренду площади от 2 до 8 кв. м.

Уверены, здесь хорошо себе будут чувствовать магазины цветов, электроники, товаров для дома, инструментов, хозяйственных нужд, офисы по оказанию услуг страхования, кредитования, мастерские по ремонту обуви или электроники, туристства, а также различные варианты размещения кафе или кофе с собой и др.

Условия аренды

Цена договорная. Индивидуальные условия сотрудничества. Валюта контракта – российский рубль.

Информация о ТЦ «Манси»

Супермаркет «Манси» в Череповце на ул. Сталинград, 55 открылся в июне 2017 г. Расположен на первой линии улицы в благоустроенном спальном районе города – Индустриальном.

Площадь здания составляет 2350 кв. м. В нем представлены полноценный супермаркет, отделы непродовольственной группы товаров, а также услуги парикмахерской.

2 500 Р
в месяц за м²

8 911 520-63-07

Спросите у арендодателя

Добрый день!

Есть объект? Уже rented? Кто-то может посмотреть?

Меня Дарьялана Колесник

Решение проблемы

Подписать на продажу

Безопасный вид

Аналог № 2

https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_100_m_2856502945

Торговая площадь, 100 м²

2 000 Р в месяц за м²

2 000 Р в месяц за м², всего 200 000 Р, без комиссии
или предложите свою цену

Без комиссии
Пользователь предпочитает сообщать

Написать сообщение
или предложить свою цену

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть вопрос? Есть ответ? Если много комментариев?

Мария
Арендодатель
На Авито с ноября 2016
Владельческий опыт: 309 и 50

2 объявления пользовались
Подписаться на продавца

О помещении

Вид: с улицы
Общая площадь: 100 м²
Арендная часть: возможна
Этаж: 1

Отделка: без отделки
Тип аренды: субаренда
Арендная ставка/ку: есть

Расположение

Вологодская область, Череповец, Ленинградская ул., 1
р-н Завенцовский

Послать карту

Описание

Сдам в аренду часть помещения у ТЦ «Северо-Западный», нестационарный торговый объект. Площадь: 100 м², возможно 2 по 50 м². Входы 2. Кроме предприниматель общественного питания.

О здании

Тип здания: другое

Парковка: на улице, бесплатная

№ 2500192290 31 марта в 10:02 1942 просмотра (13 сигналов)

Посмотреть

Похожие объявления

Аналог № 3

https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_6_m_778953662

Avito

Торговая площадь, 6 м²

3 000 Р в месяц за м²

8 911 045-44-96

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть сделки? Торгуем?

Если можно посмотреть?

Маски Доставка/услуги Компания

Результаты поиска

Получите на почту

Контакты: сайт Ойла

О помещении

Вид: улица

Общая площадь: 6 м²

Отдел: 1

Описание: чистовая

Тип здания: торговая

Сообщения

О помещении

Вид: улица

Общая площадь: 6 м²

Отдел: 1

Описание: чистовая

Тип здания: торговая

3 000 Р в месяц за м²

8 911 045-44-96

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Есть сделки? Торгуем?

Если можно посмотреть?

Маски Доставка/услуги Компания

Результаты поиска

Получите на почту

Контакты: сайт Ойла

Расположение

Вологодская область, Череповец, Шенниковский пр-т, 23А

р-н Завенковский

Посмотреть карту

Описание

Сдается площадь в действующем ТЦ «Макси» от 2 до 6 кв.м в действующем ТЦ «Макси». Цена договорная от 3 000р.

Условия аренды

Цена договорная. Индивидуальные условия сотрудничества. Валюта контракта – российские рубли.

Информация о ТЦ «Макси»

Торговый объект открыт 18 июля 2019 года в Завенковском районе – микрорайон, активно застроенном и динамично развивающемся районе Череповца.

Ассортимент супермаркета насчитывает более 11 000 товаров: от свежих овощей и фруктов до бытовой техники. Широко представлена продукция местных производителей, а также продукция собственного производства «Макси». В торговом зале установлены кассы самообслуживания и традиционные кассы.

Помимо продовольственного магазина здесь есть отдел компьютерной «бютильницы», зоотовары «Новый уголок», магазин «ЦентО», сервисный центр «Высший центр», отдел суши, ремонт обуви и ключей. Готовятся к открытию автоза «Бютиль», отделы шорт и винного бара.

Сообщения

https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_133_m_2385091402

Свободного назначения, 133 м²

1 200 Р
в месяц за м²

8 981 430-28-01

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще один? Тот же самый? Куда можно посмотреть?

Анн Погодина
Владимир
На Авито с апреля 2017 г.
Решаемые проблемы:

Подписаться на продавца

Контакты лера
Марина Мартынова

Описание: здание в центре города, удобное расположение, хорошая транспортная доступность.

Помещение: 133 м², 3 этажа, 32 м.

Расположение: Вологодская область, Череповец, пр-т Луначарского, 34, р-н Индустриальный.

Описание: Аренда в новом Торговом центре по адресу проспект Луначарского, д. 34. Современное здание введено в эксплуатацию весной 2021 года. Имеется 3 отдельных входа. Подведены все коммуникации: центральное отопление, свет, вода, канализация. Есть парковочные места. Удобная зона разгрузки товара. Есть возможность разгрузки инженерных систем. Большие газонные окна с видом на проспект Победы. Удобное расположение здания на пересечении пр. Луначарского и пр. Победы, главная транспортная артерия города в самом центре. Рядом остановки общественного транспорта (автобус, трамвай) «Городской рынок».

О помещении

Вид: с улицы

Отдельный вход: есть

Общая площадь: 133 м²

Аренда части: возможна

Этаж: 1

Высота потолка: 3,2 м

Отопление: без учета

Отопление: центральное

Тип аренды: прямая

Арендаторы: возможны

Наименьший срок аренды: 12 мес.

1 200 Р
в месяц за м²

8 981 430-28-01

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

Еще один? Тот же самый? Куда можно посмотреть?

Анн Погодина
Владимир
На Авито с апреля 2017 г.
Решаемые проблемы:

Подписаться на продавца

Контакты лера
Марина Мартынова

Описание: здание в центре города, удобное расположение, хорошая транспортная доступность.

Помещение: 133 м², 3 этажа, 32 м.

Расположение: Вологодская область, Череповец, пр-т Луначарского, 34, р-н Индустриальный.

Описание: Аренда в новом Торговом центре по адресу проспект Луначарского, д. 34. Современное здание введено в эксплуатацию весной 2021 года. Имеется 3 отдельных входа. Подведены все коммуникации: центральное отопление, свет, вода, канализация. Есть парковочные места. Удобная зона разгрузки товара. Есть возможность разгрузки инженерных систем. Большие газонные окна с видом на проспект Победы. Удобное расположение здания на пересечении пр. Луначарского и пр. Победы, главная транспортная артерия города в самом центре. Рядом остановки общественного транспорта (автобус, трамвай) «Городской рынок».

Документы оценщика



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 025435-1

« 15 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

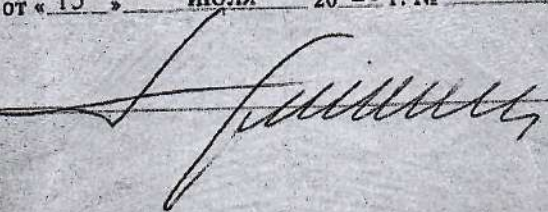
«Оценка недвижимости»

выдан **Цикиной Елене Викторовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 15 » июля 20 21 г. № 208

Директор


А.С. Бункин

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

АО «Ориентир», Москва 2021 г., «О» 18 № 494



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 ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ В ГОРОДЕ ЧЕРЕПОВИЦЕ 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. Череповице
- 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 исключительно 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 Расходов 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, ознакомлен 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 адресу, указанному в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному 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: ОАО «Ингосстрах»

От Страховщика: Трофименко Н.Н.
Руководитель направления корпоративного страхования
операционного офиса в г. Череповице филиала ОАО «ИНГОССТРАХ» в
Вологодской области, по договору №8/C 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 05.05.2019 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. Питчинская, 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 №1/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 26.09.2016.



**Экспертный совет****Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»**109028, г. Москва, Холмоверский пер., д. 13, стр. 1, (495) 626-29-50, (916) 683-68-14, (800) 200-29-30
www.srospect.ru, mail@srospect.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

