

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



Утверждаю:

Директор ООО «Ориентир»

Е.В. Цикина /Цикина Е.В./

«20» апреля 2024 г.

ОТЧЕТ № 83/2024

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

Дата оценки:
«01» апреля 2024 г.

Дата составления отчета:
«20» апреля 2024 г.

Заказчик:

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

г. Череповец
2024 г.

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

Уважаемый Андрей Владимирович!

На основании Договора № 83 от 01.04.2024 г. и задания на оценку (вх. Приложение № 1 от 01.04.2024 г.) ООО «Ориентир» произвело оценку рыночной стоимости права размещения нестационарных торговых объектов в г. Череповце, Вологодской обл. (далее – Объект оценки).

Настоящая оценка проводилась с целью анализа целесообразности заключения договора на размещение нестационарных объектов торговли.

Выводы, приведённые в Отчёте № 83/2024 от 20.04.2024 г. об определении рыночной стоимости объекта оценки (далее - Отчет), основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной нами в результате исследований рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и описание методик расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

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

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

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

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов в месяц на дату оценки (01 апреля 2024 года), с учетом округления составит:

**под торговые объекты продовольственных и непродовольственных товаров:
25 757 (Двадцать пять тысяч семьсот пятьдесят семь рублей)**

**под аттракционы:
25 371 (Двадцать пять тысяч триста семьдесят один рубль).**

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
2.10 Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки.....	16
3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	16
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
4.1 ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВЛИ.....	16
4.2 МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
4.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
4.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
ФОТОГРАФИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕ ПРОИЗВОДИЛОСЬ	19
4.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.	20
5.3 РОССИЙСКАЯ И МИРОВАЯ ЭКОНОМИКИ: ИТОГИ 1 ПОЛУГОДИЯ 2022 ГОДА.....	26
© «ОТКРЫТЫЙ ЖУРНАЛ» HTTPS://JOURNAL.OPEN-BROKER.RU/RESEARCH/ROSSIJSKAYA-I-MIROVAYA-EKONOMIKI/?YSCLID=LBVUTLFW6WI336666996	28
6.МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ	30
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	33
7.1 РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТЬ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ И НЕ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ.....	34
7.2 РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТЬ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ АТТРАКЦИОНОВ.	36
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА.....	37
9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	38
10. СПИСОК ИСПОЛЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	40
11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	40

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 содержат фактических ошибок;

- произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;

- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его Клиента, с достижением заранее оговоренного результата;

- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;

- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия оценщику, подписавшего данный отчет;

- оценщиком ООО «Ориентир» совместно с Заказчиком был проведен осмотр представленного к оценке объекта;

- настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", Федеральным стандартом оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г., и другими нормативными документами..

- настоящая оценка была выполнена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения оценщика;

- образование оценщика соответствует всем необходимым требованиям;

- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его расположения;

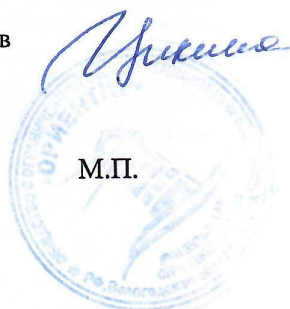
- расчетная величина рыночной стоимости признается действительной на дату определения стоимости объекта оценки.

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов в месяц на дату оценки (01 апреля 2024 года), с учетом округления составит:

**под торговые объекты продовольственных и непродовольственных товаров:
25 757 (Двадцать пять тысяч семьсот пятьдесят семь рублей)**

**под аттракционы:
25 371 (Двадцать пять тысяч триста семьдесят один рубль).**

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



Е.В. Цикина

М.П.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

2.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1

Наименование фактов и выводов	Показатели, характеристики, информация
Объект оценки	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров); Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (аттракционов)
Месторасположение и адрес объекта оценки	Вологодская область, г. Череповец, пл. Metallургов (Парк им. Ленинского комсомола) Вологодская область, г. Череповец, ул. Максима Горького, д. 2 (Соляной сад) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Вид права: оперативное управление Данные Росреестра
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Правоудостоверяющий документ	Отсутствуют
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) : не зарегистрировано
Период составления отчета об оценке	01 апреля 2024 года – 20 апреля 2024 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	На 01 апреля 2024 года
Основание для проведения оценки	Договор № 83 от 01.04.2024 и задание на оценку (вх. Приложение № 1 от 01.04.2024 г.)
Используемые в отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату оценки	В настоящем отчете используется российский рубль, иностранные валюты не используются.
Цель и задачи проведения оценки	Целью настоящей оценки является обоснование размера права на размещение нестационарных торговых объектов для анализа целесообразности заключения договора.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки может быть использован для информирования заинтересованной стороны о вероятной величине размера права размещения нестационарных объектов торговли.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II 1) предполагается сделка с объектом оценки;

	<p>2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);</p> <p>3) дата оценки 01.04.2024 г.;</p> <p>4) предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование);</p> <p>5) характер сделки добровольная сделка в типичных условиях (без влияния факторов вынужденной продажи).</p>
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	МАУК «ГКДЦ «Единение», предполагаемые арендаторы
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	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> <p>Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";</p> <p>Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)";</p> <p>Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)";</p> <p>Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)";</p> <p>Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";</p> <p>Федеральный стандарт оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022г.;</p> <p>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г.</p>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены

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

Подход/Объект	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров) в месяц, руб.	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (аттракционов) в месяц, руб.
Затратный подход	Не применялся	Не применялся
Доходный подход	Не применялся	Не применялся
Сравнительный подход	25 757 (Двадцать пять тысяч семьсот пятьдесят семь рублей)	25 371 (Двадцать пять тысяч триста семьдесят один рубль)
Итоговая величина рыночной стоимости	25 757 (Двадцать пять тысяч семьсот пятьдесят семь рублей)	25 371 (Двадцать пять тысяч триста семьдесят один рубль)

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



Е.В. Цикина

2.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Наименование фактов и выводов	Показатели, характеристики, информация
Объект оценки	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров); Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (аттракционов)
Месторасположение и адрес объекта оценки	Вологодская область, г. Череповец, пл. Metallургов (Парк им. Ленинского комсомола) Вологодская область, г. Череповец, ул. Максима Горького, д. 2 (Соляной сад) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Вид права: оперативное управление Данные Росреестра
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Правоудостоверяющий документ	Отсутствуют
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано.
Цель и задачи проведения оценки	Целью настоящей оценки является обоснование размера права на размещение нестационарных торговых объектов для анализа целесообразности заключения договора.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки может быть использован для информирования заинтересованной стороны о вероятной величине размера права размещения нестационарных объектов торговли.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
Юридическая подоснова проведения оценки	<p>Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости.¹</p> <p>Договор на право размещения – это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору право пользования и владения. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды (лизгольд), представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.</p>

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

Вид стоимости

Поскольку оценке подлежит рыночная плата за право размещения нестационарного торгового объекта, из приведенного в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.5 «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», единственной подходящей для целей оценки является рыночная стоимость.

При оценке исходили: из традиционного определения рыночной стоимости как цены, выраженной в денежных единицах или в денежном эквиваленте.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

Согласно Международных стандартов МСО – 1:

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

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

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

Таким образом, право размещения НТО представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и возможно владения) на определенный период времени. Временный характер пользования объектом

² Ст. 128 ГК РФ

³ Ст. 209 ГК РФ

	<p>недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на⁴:</p> <ul style="list-style-type: none"> • календарную дату; • истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами; • событие, которое должно неизбежно наступить. <p>Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора.</p> <p>Плата за размещение НОТ – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения платы определяются договором. Плата по договору, в том числе может определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.⁵</p> <p><i>Выводы:</i> Таким образом, для целей оценки платы за право размещения НОТ договор можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав – пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой платы.</p> <p>Т.е. за каждый платеж получателю услуги передается имущественное право пользования объектом на соответствующий срок (период).</p> <p>Тогда, плату следует трактовать, как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом, в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно, ставка за право размещения НТО - это цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока.</p> <p><i>В такой трактовке плата за право размещения НТО является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором.</i></p> <p><i>То есть, объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором или заданием на оценку. Соответственно видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.</i></p>
Период составления отчета об оценке	01 апреля 2024 года – 20 апреля 2024 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	01 апреля 2024 года
Форма отчета	Отчет выполнен в полной печатной форме
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.</p> <p>2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.</p>

⁴ Ст.190 ГК РФ⁵ П.2 ст. 164 ГК РФ

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

2.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

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

2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

Фамилия, имя, отчество оценщика	<i>Цикина Елена Викторовна</i>
Адрес	Вологодская область г. Череповец, пр-т Строителей, д. 6, оф. 4 тел. (8202) 636-636
Сведения о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2163 от 28 июля 2017 г., регистрационный номер 2163 Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 13748 от 03.11.2016 г.
Документы, подтверждающие профессиональные знания в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 352402500334 от 07 апреля 2016 года «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис от 24.10.2023 года № 433-152516/23 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 300 000 руб. Срок действия полиса с 24.10.2023 по 23.10.2024 г.

Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 года
Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ориентир» ИНН 3528 261341 КПП 352801001 ОГРН 1163525092719 Юридический адрес: Вологодская обл.. г. Череповец, пр-т Победы, 22-151
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис № 433-701-152543/23 от 24.10.2023 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 100 000 руб. Срок действия полиса с 24.10.2023 по 23.10.2024 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.

- 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 неправомочных 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)";
- Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
- Федеральный стандарт оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"
- утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9)» № 327, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от 12.05.2011 г.).

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

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

Осмотр объектов оценщиком не производился.

2.9 ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

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

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.⁶

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

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

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

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

В настоящем отчете для определения количественных и качественных параметров объектов оценки были использованы следующие правоустанавливающие и информационные документы: заявка на проведение оценки, данные Росрестра.

3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Оценка - это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциально рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) денег.

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

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

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

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

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

3 Описание и анализ необходимой для оценки информации:

Оценщиком произведено описание представленных к оценке объектов.

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

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

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

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

6 Составление и передача заказчику отчета об оценке:

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

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1 ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВЛИ.

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

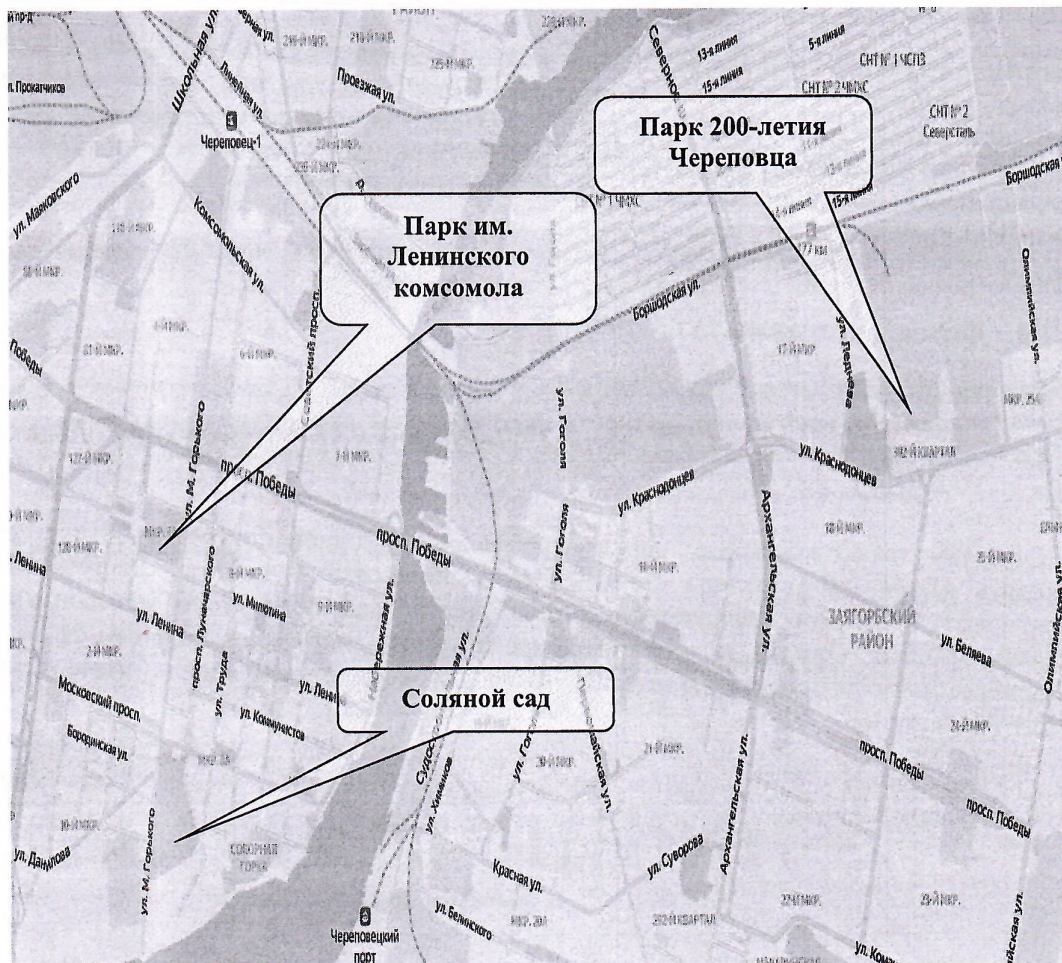
Перечень нежилых помещений приведен в таблице 5.

Таблица 5

№ п/п	Наименование	Информация и характеристики
1.	Адрес	Вологодская область, г. Череповец, пл. Metallургов (Парк им. Ленинского комсомола) Вологодская область, г. Череповец, ул. Максима Горького, д. 2 (Соляной сад) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
2.	Первичный объект недвижимости	Часть земельного участка
3.	Наименование и площадь оцениваемых помещений	Вологодская область, г. Череповец, пл. Metallургов (Парк им. Ленинского комсомола) – 43 413 кв.м. Вологодская область, г. Череповец, ул. Максима Горького (Соляной сад) – 85 353 кв.м. Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца) – 55 756 кв.м.
5.	Собственник объектов	МАУК «ГКДЦ «Единение»

4.2 МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта представлено на карте ниже



4.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Посещаемость, проходимость.	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Ограждение территории	Имеется	Имеется	Имеется

Размещение аттракционов и торговых точек планируется в период с 01.05.2024 по 31.10.2024.

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

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

4.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФОТОГРАФИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕ ПРОИЗВОДИЛОСЬ.

4.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.

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

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

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

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



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

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

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

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

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

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

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

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

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

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



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.

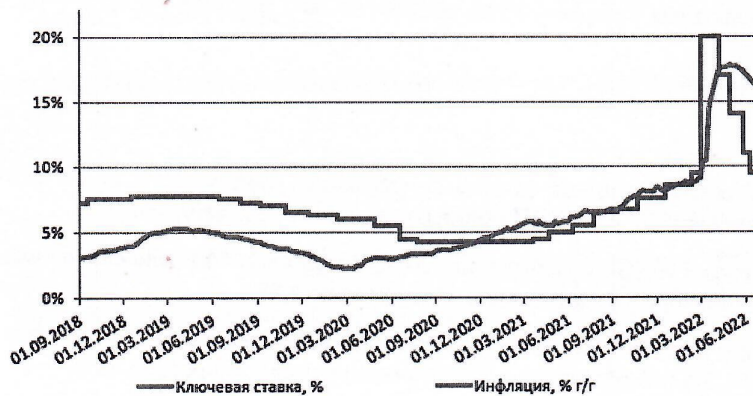
bf.arsagera.ru

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 введённые 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. объём ВВП России составил 69,3 трлн руб. в текущих ценах, сократившись всего на 0,4% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года.

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

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

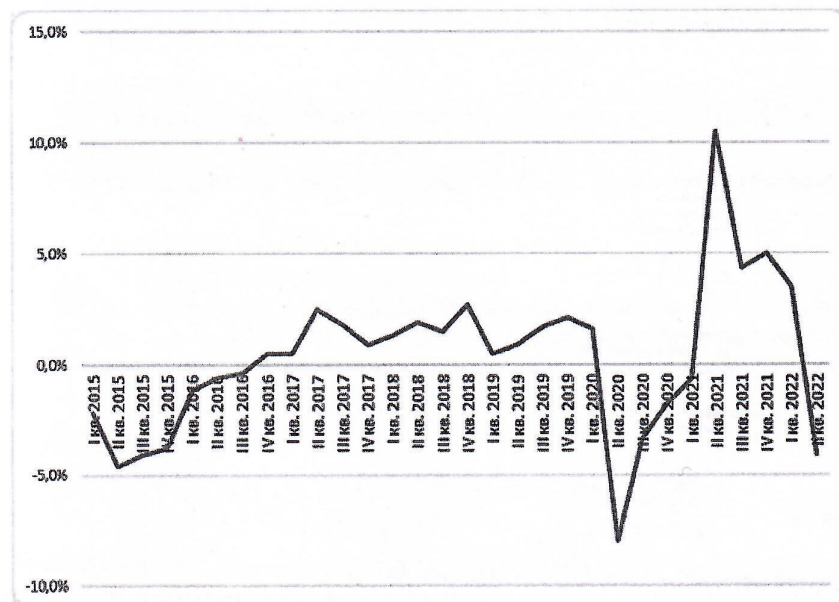


Рис. 1. Источник: данные Росстата

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

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

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

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

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

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

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

• Структура использования ВВП

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

Структура использования ВВП, %

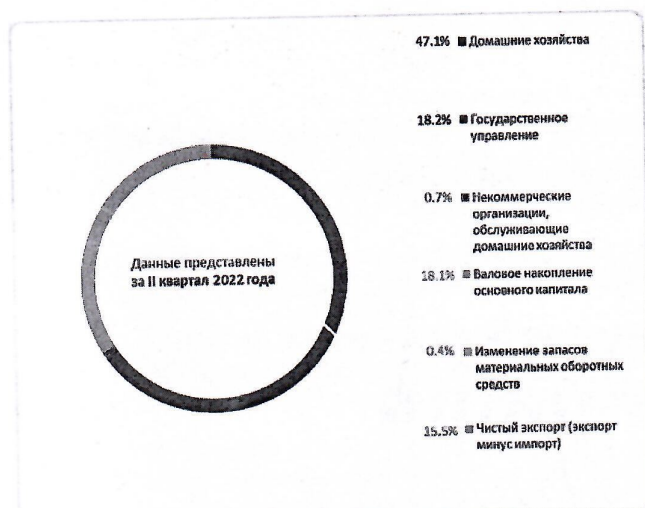


Рис. 2. Источник: данные Росстата

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

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

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

• ВВП других стран

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

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

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

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

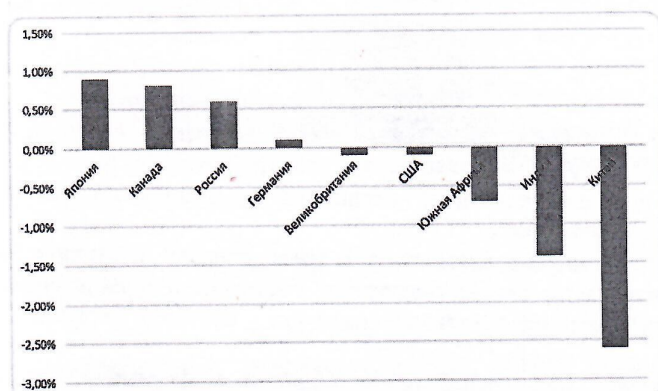


Рис. 3. Источник: данные Росстата и статистических служб представленных стран

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

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

5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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



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

Первичный рынок – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

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

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

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

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

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

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

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов используются три основных подхода:

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

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

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

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

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

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

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 аренды⁷ (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).

⁷ 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 норм 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 валовой 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 а размещение нестационарных торговых объектов, оценщик не использовал затратный и доходный подходы в данной работе.

Применение затратного и доходного подходов, в данном случае невозможно.

Согласование результатов и заключение о величине арендной ставки

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

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

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

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

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

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

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли – продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках и предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на

сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты - аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

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

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

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

Полное описание и определение рыночной стоимости произведено в таблице ниже.

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

Наименование	Объект оценки	Объекты - аналоги		
		г. Кашира, Московская область (близость областного центра)	г. Москва	г. Москва
Место расположения	г. Череповец		г. Москва	г. Москва
Назначение объекта оценки	для размещения нестационарного торгового объекта	для размещения нестационарного торгового объекта	для размещения нестационарного торгового объекта	для размещения нестационарного торгового объекта
Дата оценки/завершения торгов	2024	2024	2024	2024
Численность населенного пункта	301	45	13100	13100
Источник		https://torgi.gov.ru/	https://torgi.gov.ru/	https://torgi.gov.ru/
Количество месяцев в договоре	5	60	24	12
Ориентировочная площадь размещения	от 10 кв.м.	15	9	15
Стоимость в месяц, руб.		40311,00	27000,00	21000,00
Скидка на торг, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		40311	27000	21000
Рост цен к дате оценки, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб.		40311	27000	21000
Корректировка на численность населенного пункта		1,00	0,77	0,77

Скорректированная стоимость, руб.	40311	20790	16170
Корректировка на проходимость	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.	40311	20790	16170
Среднее значение платы за право размещение НОТ, руб./мес.	25 757		

При определении рыночной стоимости, оценщиком были применены следующие корректировки:

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

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

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

Корректировка на дату продажи (условия рынка) - не производилась, так как все торги проходят в 2024 году.

Корректировка на численность населенного пункта – проводилась к аналогу № 2,3 в размере 0,77, так как данный объект расположен в городе Москва, где численность населения превышает местоположение объекта оценки. Корректировка к объекту аналогу не производилась, так как г. Кашира является приграничным городу Москва, в котором население хоть и меньше чем в местоположении объекта оценки, но перемещение жителей города и области постоянное и не затрудненное, нежели у городов с более дальним расстоянием друг от друга. Корректировка производилась на основе справочника Л.А. Леффера. 2021. Торгово-офисные объекты.

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

Таблица 33

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

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

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

Полное описание и определение рыночной стоимости произведено в таблице ниже.

№№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
1	Место расположения	г. Череповец	г. Красногорск	г. Домодедово	г. Ногинск
2	Численность населенного пункта	301	189	155	102
3	Источник информации		https://torgi.gov.ru/	https://torgi.gov.ru/	https://torgi.gov.ru/
4	Назначение объекта оценки	для размещения аттракционов	для размещения аттракционов	для размещения аттракционов	для размещения аттракционов
5	Дата оценки/завершения торгов	22.04.2024	2024	2024	2024
6	Количество месяцев в договоре	4	60	36	5
7	Ориентировочная площадь сдачи в аренду, кв.м.	от 10-300	от 100	от 500	от 10
8	Стоимость в месяц, руб.		33930	25704	16478
9	Скидка на торг, %		0,00%	0,00%	0,00%
10	Скорректированная стоимость, руб.		33930	25704	16478
11	Рост цен к дате оценки, %		0,00%	0,00%	0,00%
12	Скорректированная стоимость, руб.		33930	25704	16478
13	Корректировка на статус населенного пункта		1	1	1
14	Скорректированная стоимость, руб.		33930	25704	16478
15	Корректировка на проходимость		1,00	1,00	1,00
16	Скорректированная стоимость, руб.		33930	25704	16478

17	Среднее значение платы за право размещения аттракционов, руб./мес.	25 371
----	--	--------

При определении рыночной стоимости, оценщиком были применены следующие корректировки:

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

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

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

Корректировка на дату продажи (условия рынка) - не производилась, так как все торги проходили в 2024 году.

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

Корректировка на статус населенного пункта и численность – не производилась, так как объекты аналоги расположены в городах приграничных с областной столицей, г. Москва.

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов в месяц на дату оценки (01 апреля 2024 года), с учетом округления составит:

*под торговые объекты продовольственных и непродовольственных товаров:
25 757 (Двадцать пять тысяч семьсот пятьдесят семь рублей)*

*под аттракционы:
25 371 (Двадцать пять тысяч триста семьдесят один рубль).*

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



Е.В. Цикина



9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Обязательные термины и определения, используемые в отчете:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ».
3. Международные стандарты оценки МСО 1 - 6.
4. Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)",
5. Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)",
6. Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)",
7. Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)",
8. Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)",
9. Федеральным стандартом оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2022г.,
10. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от 12.05.2011 г.).
12. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. - Москва, 2003.
13. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. - Москва, 2000.
14. Оценка недвижимости. Учебник. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2003.
15. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости.— М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
16. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404
17. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1 - Нижний Новгород. 2014 г. Лайфер Л.А.
18. Периодическое издание «Вопросы оценки».
19. Периодическое издание «Имущественные отношения в РФ».
20. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>).
21. Портал Appraiser.ru. Вестник оценщика (<http://appraiser.ru/>).
22. Портал Оценщик.ру (<http://www.ocenchik.ru/>).
23. Портал «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>).
24. Портал Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (<http://srososvet.ru/>).

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему отчету прилагаются:

- Задание на оценку;
- Приложение №3 Копии объявлений

Аналог № 2

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000005000000019561_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000005000000019561_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Нестационарный торговый объект "Киоск" по адресу: г. Москва, ПКИО «Сокольники», Песочная аллея, площадка аттракционов (НТО 25), специализация "Мороженое", общей площадью 9 кв.м.

Электронный аукцион

Идентификационный номер лота	№21000005000000019561, лот №1
Предельная цена	27 000 000 Р Сумма НДС
Цена аукциона	1 350 000 Р 15,00 %
Вид сделки	Аренда безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие передачу права в специализированное государственное или муниципальное учреждение, гражданам и юридическим лицам Аренда
Приказ ФАС России от 21.03.2023 г. № 147/23	
Эмиссионный класс	АО - ЕЭП1-
Субъект размещения имущества	г. Москва
Дата и время окончания	12.04.2024 20:00 (МСК)

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
Нестационарный торговый объект "Киоск" по адресу: г. Москва, ПКИО «Сокольники», Песочная аллея, площадка аттракционов (НТО 25), специализация "Мороженое", общей площадью 9 кв.м.

Идентификационный номер лота
№21000005000000019561, лот №1

Идентификация торгов
Нестационарный торговый объект "Киоск" по адресу: г. Москва, ПКИО «Сокольники», Песочная аллея, площадка аттракционов (НТО 25), специализация "Мороженое", общей площадью 9 кв.м.

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект размещения имущества
г. Москва

Муниципальное учреждение
г. Москва

Вид сделки
Право размещения нестационарного объекта

Форма собственности
Собственность субъектов РФ

Вид договора
Договор аренды НТО и некапитальных объектов

Нормативный документ
Право заключить договор

Поддержка электронной площадки
Ежемесячный платеж
27 000,00 Р


Срок действия договора
2

Ссылка на документацию
В соответствии с документацией об аукционе
Срок в течение которого заявитель вправе подать заявку на участие в аукционе
В соответствии с документацией об аукционе

Аналог № 3

https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2100000500000018923_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Нестационарный торговый объект "Киоск" по адресу: г. Москва, проспект Андропова, д. 39, ул. Торговая, территория МГОМЗ усадьба «Коломенское» (НТО 38), специализация: "Общественное питание", общей площадью 6 кв.м



Электронный аукцион

Идентификатор лота	№2100000500000018923 лот №1
Начальная цена	21 000,00 руб. Сумма НДС
Шаг аукциона	1 050,00 руб. (5,00%)
Вид торгов	Аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предоставление исключительных прав в отношении государственного или муниципального имущества, аренда

Приказ ФАС России от 21.03.2023 г. № 147/23

Электронный аукцион АО «ЕЭПТ»

г. Москва

Дата окончания: 20.03.2024 20:00 (МСК)

Сведения о лоте

Нестационарный торговый объект "Киоск" по адресу: г. Москва, проспект Андропова, д. 39, ул. Торговая, территория МГОМЗ усадьба «Коломенское» (НТО 38), специализация "Общественное питание", общей площадью 6 кв.м

Нестационарный торговый объект "Киоск" по адресу: г. Москва, проспект Андропова, д. 39, ул. Торговая, территория МГОМЗ усадьба «Коломенское» (НТО 38), специализация "Общественное питание", общей площадью 6 кв.м

Имущество на электронной площадке (если есть)

г. Москва

г. Москва

г. Москва

Права размещения нестационарного объекта

Собственность субъектов РФ

Договор аренды НТО и некапитальных объектов

Право заключить договор

Ежемесячный платеж

21 000,00 руб.

В соответствии с документацией об аукционе

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

Аналог № 1

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200006520000000012_1/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200006520000000012_1/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Право на размещение объекта бизнеса на территории парка

Электронный аукцион

Идентификационный номер лота: №2200006520000000012, лот №1

Начальная цена: **33 930 000 руб.** НДС не облагается

Этп аукциона: **1 696 руб.** (5,00 руб)

Вид торгов: Аренда безвозмездного пользования, договорными управленческими инструментами, иные договоры, предусматривающие передачу права в отношении государственного или муниципального имущества, гражданам и членам их семей

Иные условия: Приказ ФАС России от 21.03.2023 г. № 147/23

Электронная площадка: РТС-тендер

Субъект экономики/код ОКЭД: Московская область

Дата и время начала приема заявок: 08.04.2024 10:00 (МСК)

Дата и время окончания приема заявок: 29.04.2024 18:00 (МСК)

Дата проведения торгов: 03.05.2024 11:30 (МСК)

Сведения о лоте

Правом размещения объекта бизнеса на территории парка

Согласно схеме размещения объектов бизнеса на территории муниципального учреждения культуры «Парк Красногорск» городского округа Красногорск, утвержденной Администрацией г.о. Красногорск № 907/н от 04.04.2024г. (подраздел номер № 38 в списке схем), прилагается к извещению адрес: Детский городок «Сказочный» Московская обл., г. Красногорск, по ул. Лесная Специализация: детский аттракцион, датс/Площадь: Эпд/Период размещения: 2024-2029 вежерию с 01.05 - 31.10/форма собственности земельного участка: муниципальная/ИП/участка Земли поселений под детский городок/СРС-координаты: 55.827693, 37.319927

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Сведения о площадке/электронной площадке/лот

Субъект экономики/код ОКЭД/регион

Московская область

Муниципальное учреждение

обл/Московская, г.о. Красногорск, г. Красногорск, ул Лесная Адрес: Детский городок «Сказочный» Московская обл., г. Красногорск, по ул. Лесная СРС-координаты: 55.827693, 37.319927

Идентификационный номер лота

Земли населенных пунктов

Форма собственности

Муниципальная собственность

Вид договора

Иной договор

Срок действия договора - лет

5

Почему выбран этот документ

Согласно извещению

Ссылка на публикацию извещения/документа/информационный ресурс/документ

Сведения о лоте
Документы и сведения

Срок оплаты по договору
Согласно извещению

Срок, в течение которого должно быть исполнено обязательство
23.05.2024

Обременение обременения
нет

Минимальная цена за лот
377.00 Р

Цели использования государственного имущества, права на которое принадлежат по договору
**Площадка под размещение аттракциона
Специализация: детский аттракцион, дартс**

Участникам аукциона могут являться только субъекты малого и среднего предпринимательства, физические лица, принадлежащие (включая члены их семей) на профессиональный конкурс или организационно-образовательные мероприятия по подготовке субъектов малого и среднего предпринимательства, включая право на поддержку органов государственной власти и органов местного самоуправления

Налоговая ставка
32 930.00 Р

НДС
НДС не облагается

Ставка налога
1 696,50 Р (5,00 %)

Лимит задатка
1 696,50 Р (5,00 %)

Реквизиты счета для перечисления задатка

Получатель
ООО «РТС-тендер»

ИНН
770301001

Итого
770301001

Исполнитель (Фонд имущества)
Фонд имущества ГАО «Совкомбанк»

Исчисление государственной пошлины
4070261012030016362

Аналог № 2

ЛОТ 2
Принят задаток 66 из 66 человек [Добавить в избранное](#)

Электронный аукцион

Изначальная цена: № 2200016020000000023 лот №2

Аукционная цена: **308 452.00 Р** НДС не облагается

Шаг аукциона: **15 422.00 Р (5,00 %)**

Вид лота: Аренда бизнес-центра, расположенного в нежилом здании, принадлежащем на праве собственности государственному или муниципальному имуществу, гражданам неимуществу ФГУП

История: **Принад ФАС России от 21.03.2023 г. № 147/23**

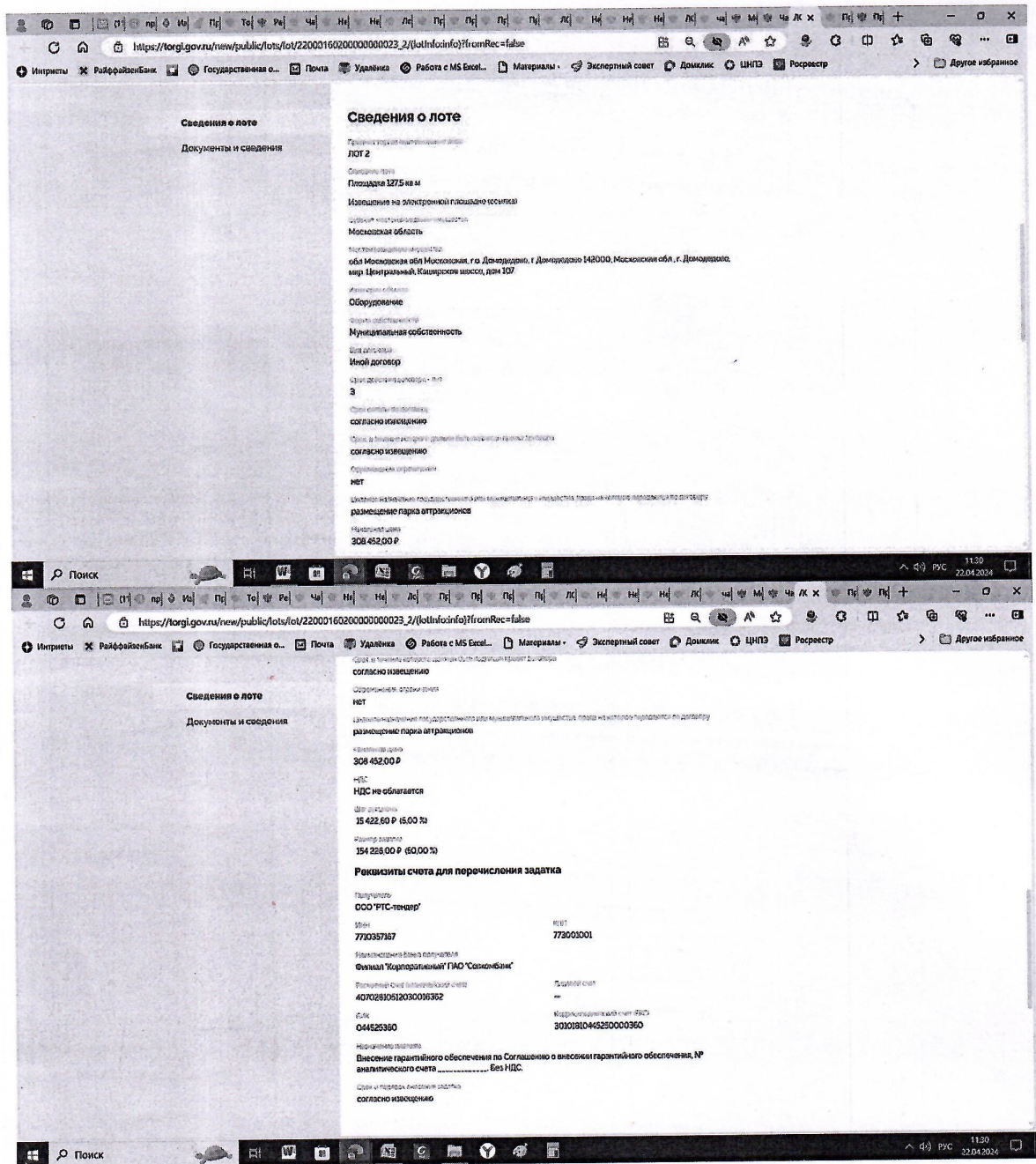
Заказчик: **РТС-тендер**

Субъект муниципальной собственности: **Московская область**

Дата и время начала подачи заявок: **09.04.2024 09:00 (МСК)**

Дата и время окончания подачи заявок: **08.05.2024 10:00 (МСК)**

Дата проведения торгов: **08.05.2024 12:00 (МСК)**



https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/2200016674000000002_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

Аукцион	
Идентификационный номер лота	№2200016674000000002_лот №1
Идентификационный номер лота	197 736 00 P
Шаг аукциона	9 886 80 P (5,00 %)
Вид торгов	Аукцион, безвозмездное пользование, доверительное управление имуществом, иные договоры, предусматривающие переход прав в отношении государственного или муниципального имущества, продажа имущества ФГУП
Иное	
Принят Федеральной антимонопольной службой от 10.02.2010 № 67	
Субъект государственного имущества	Московская область
Дата и время начала торгов (МСК)	08.07.2023 10:00 (МСК)
Дата и время окончания торгов (МСК)	31.07.2023 11:00 (МСК)
Дата проведения торгов	10.08.2023 11:00 (МСК)

Сведения о лоте

Предмет торгов (идентификационный номер лота):
Право на размещение нестационарного объекта – аттракцион (паровозик)

Описание лота:
Право на размещение нестационарного объекта – аттракцион (паровозик) на площади 12 кв. м.
Подробное описание требований к лоту приведено в извещении о проведении аукциона

Субъект государственного имущества:
Московская область
Муниципальное имущество
о/бн Московская, Богородский г. о. г. Ногинск, ул. Лесная, д. ПИО – Центральный парк

Идентификационный номер лота:
Право размещения нестационарного объекта

Вид собственности:
Муниципальная собственность

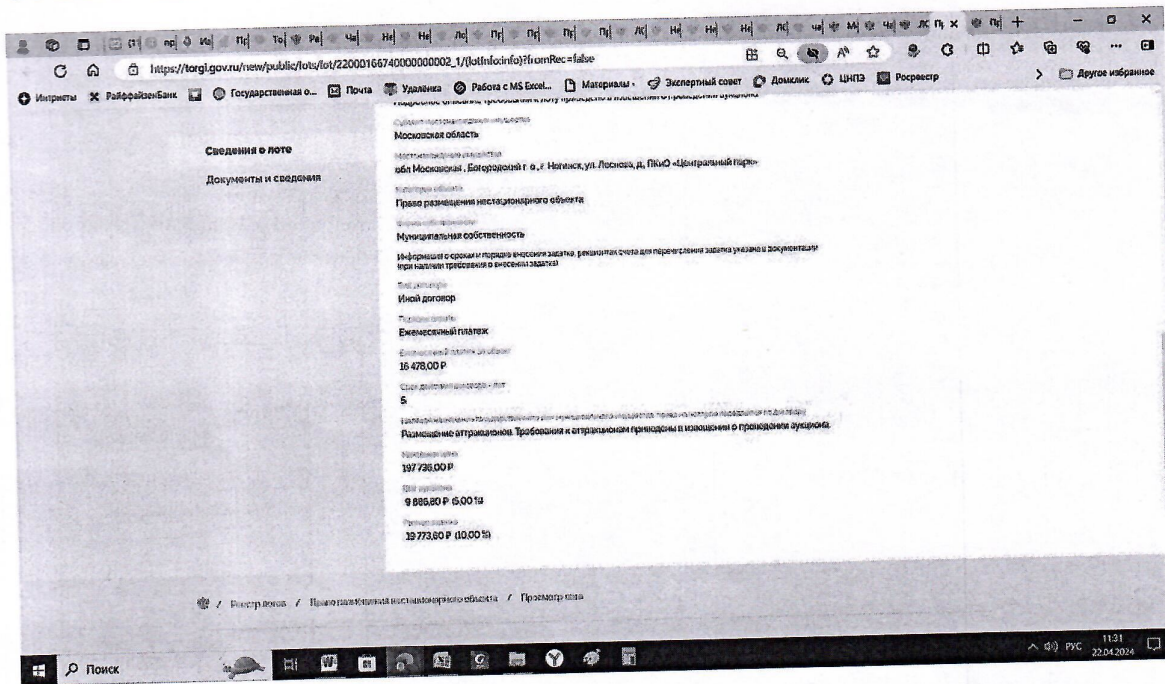
Информация о правах и обременениях земельного участка:
Информация о правах и обременениях земельного участка, информация о счетах для перечисления задатка указаны в документах при наличии требований к лоту (заказ)

Вид договора:
Иной договор

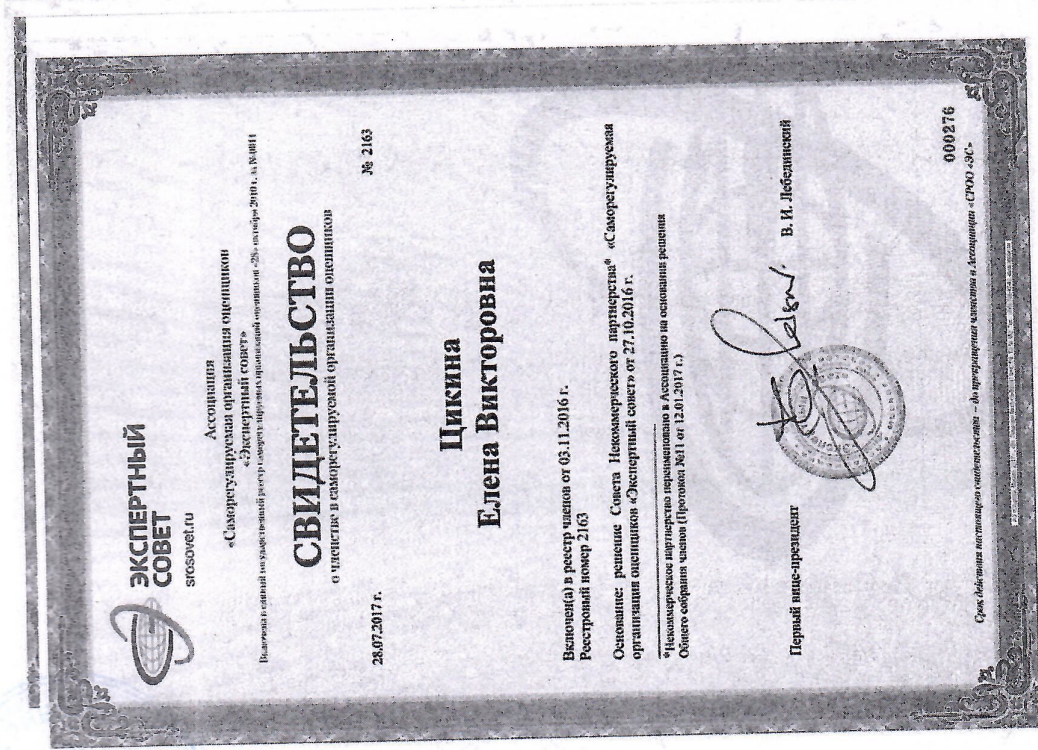
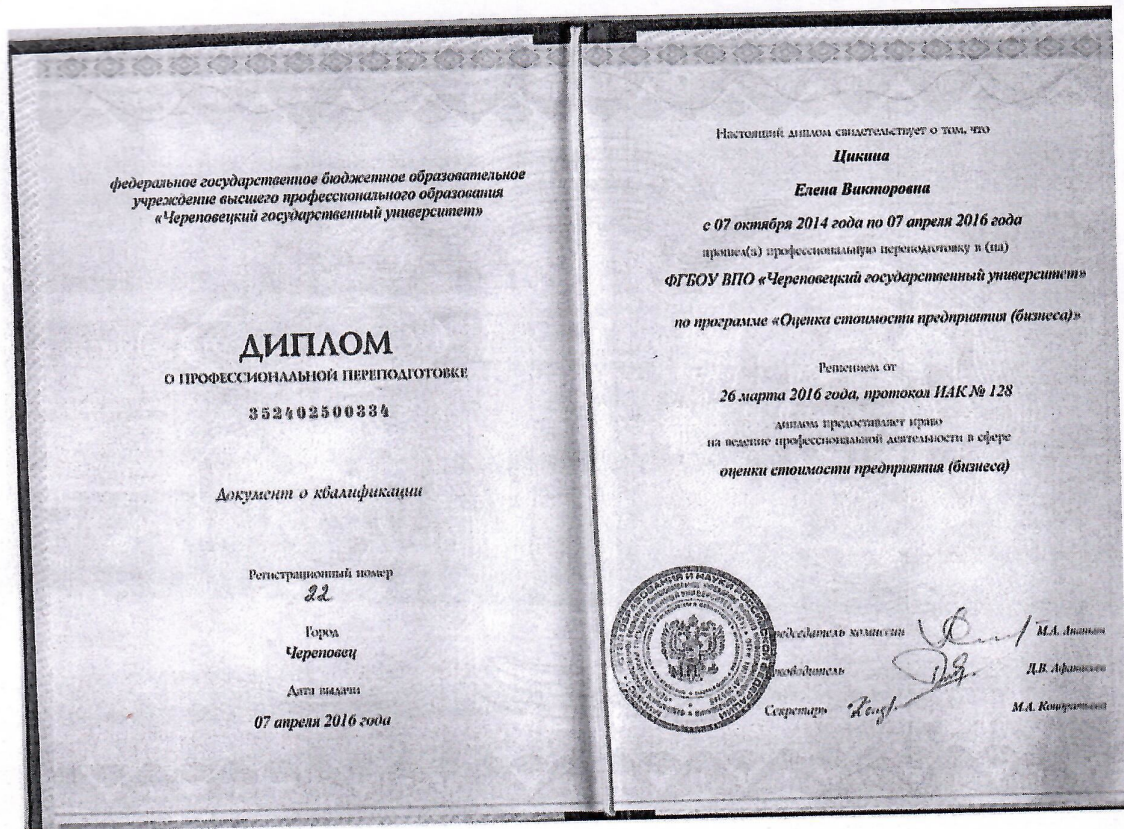
Финансовые условия:
Ежемесячный платеж
Высший начисляемый платеж за объект
10 478,00 P
Срок действия договора: 1111
5

Цели использования государственного или муниципального имущества (цели на которые предоставляется по договору):
Размещение аттракциона. Требования к аттракциону приведены в извещении о проведении аукциона.

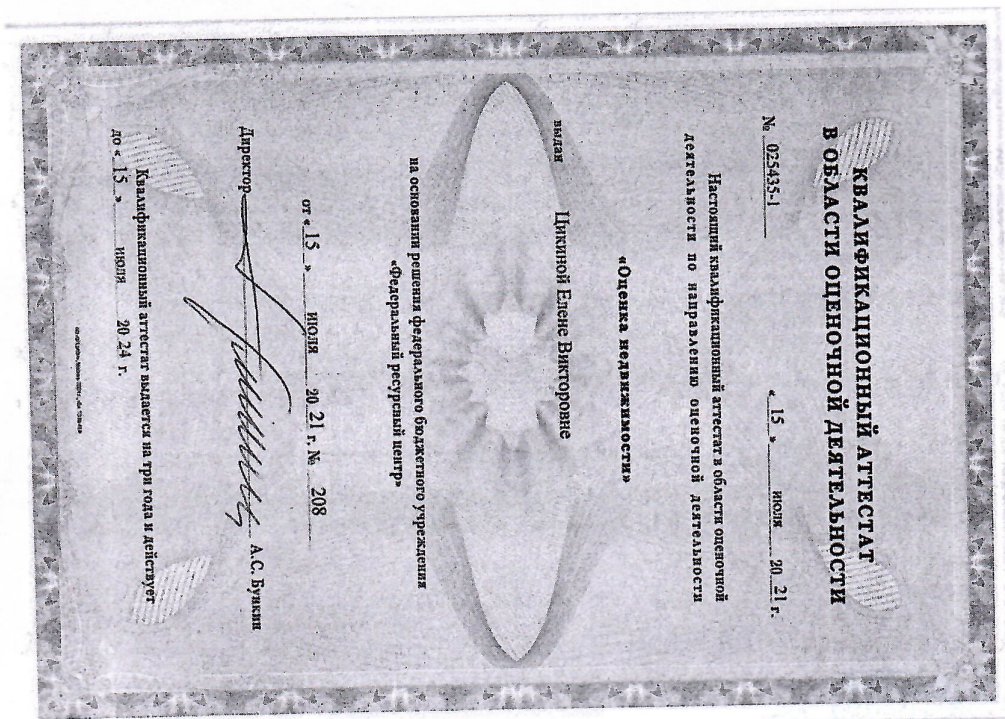
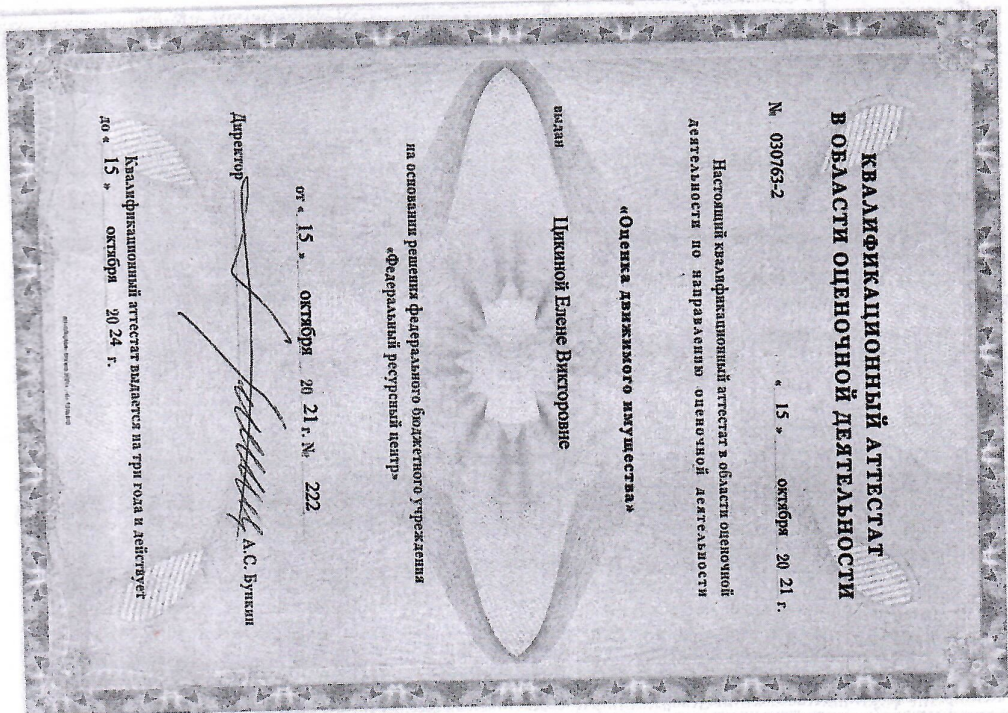
Идентификационный номер лота:
197 736 00 P



Документы оценщика



Цикина



[Handwritten signature]



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-701-152543/23 от 24.10.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-701-152543/23 от 24.10.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Ориентир»		ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 162609 Вологодская обл., г. Череповец, ул. Горьковская, д.23, оф.151	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность		ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация	
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 24.10.2023г по 23.10.2024г	СРОК СТРАХОВАНИЯ: 12 месяцев	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: 2016г	
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности		ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ: 5 000 000 рублей По одному страховому случаю	ФРАНШИЗА: 0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту		100 000 рублей	0 рублей
СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования:		5 100 000 рублей	

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770701001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика _____ Трофименко Н.Н.

Руководитель направления отдела корпоративного страхования
операционного офиса в г. Череповец филиала СПАО «ИНГОСТРАХ» в
Вологодской области, на доверенности №3С от 16.01.2023 года

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

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-701-152516/23 от 24.10.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования № 433-701-152516/23 от 24.10.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Цикина Елена Викторовна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 24.10.2023г
по 23.10.2024г

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

2016г

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам

СТРАХОВАЯ СУММА:

300 000 рублей

ФРАНШИЗА:

0 рублей

Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту

100 000 рублей

0 рублей

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. 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. Патриция, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770701001
Тел: +7(499)973-92-03, эл. адрес: prof-msk@ingos.ru

От Страховщика:

Трофименко Н.Н.

Руководитель направления отдела корпоративного страхования операционного офиса в г. Череповец филиала СПАО «ИНГОССТРАХ» в Вологодской области, по доверенности №7.С от 16.01.2023 года

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

Трофименко





Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

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



ПРОШУРОВАННО
ПРОСЛУЖЕВАНО
ЦИКИНА Е.В.