

ООО «Ориентир»

Оценка и кадастр

ИНН 3528261341 КПП 352801001, ОГРН 1163525092719

Адрес: Вологодская область, г. Череповец, пр-т Строителей, д. 6, оф. 213

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

ОТЧЕТ № 31/2026

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

Дата оценки:
«23» марта 2026 г.

Дата составления отчета:
«31» марта 2026 г.

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

г. Череповец
2026 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

2.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	7
2.2	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
2.3	СВЕДЕНИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ	8
2.4	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ	9
2.5	ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ.....	11
2.6	ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ФАКТА ОСМОТРА ЛИЧНО ОЦЕНЩИКОМ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ОБСТОЯТЕЛЬНОСТИ ПРОВЕДЕННОГО ОСМОТРА, ПОДТВЕРЖДАЕМОГО ВЫПОЛНЕННЫМИ ФОТОГРАФИЯМИ ОБЪЕКТА	11
2.9	ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ.....	11
2.10	<i>Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки.....</i>	<i>12</i>
3.	ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	12
4.	ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
4.1	ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ОБЪЕКТОВ ТОРГОВЛИ	13
4.2	МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.5	ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
	ФОТОГРАФИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕ ПРОИЗВОДИЛОСЬ	15
4.6	АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
6.	МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ	27
7.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	30
7.1	РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ И НЕ ПРОДОВОЛЬСТВЕННЫХ ТОВАРОВ.....	31
9.	ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	34
10.	СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	35
11.	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	36

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор № 31 о проведении оценки рыночной стоимости имущества от 23.03.2026 г. и Приложения №1 от 23.03.2026 г.

1.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Таблица 1

Наименование фактов и выводов	Показатели, характеристики, информация
Краткое описание объектов оценки	Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров) и аттракционов.
Местоположение объекта оценки	Вологодская область, г. Череповец, пл. Metallургов (Парк им. Ленинского комсомола) Вологодская область, г. Череповец, ул. Максима Горького, д. 2 (Милютинский парк) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости	Оперативное управление
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Существующие ограничения (обременения) права	Отсутствуют

1.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Рыночная стоимость объекта оценки определялась доходным и сравнительным подходами.

Таблица 1

Наименование	Затратный	Доходный	Сравнительный
Вес, %	0%	0%	100%
Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров) и аттракционов, в месяц, без учета коммунальных платежей, в том числе НДС 5%	обоснованно не применялся	Обоснованно не применялся	29 715

1.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления, руб.
Стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров) и аттракционов, в месяц, в том числе НДС 5%	29 715 (Двадцать девять тысяч семьсот пятнадцать) рублей

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



Е.В. Цикина

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Таблица 2

Объект оценки	предполагаемая рыночная стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров) и аттракционов.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7 п. 8	предполагаемая рыночная стоимость права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров) и аттракционов.
Вид объекта оценки	Нестационарные торговые объекты и аттракционы
Адрес (местонахождение оцениваемого имущества)	Вологодская область, г. Череповец, пл. Metallургов (Парк им. Ленинского комсомола) Вологодская область, г. Череповец, ул. Максима Горького, д. 2 (Милотинский парк) Вологодская область, г. Череповец, ул. Леднева (Парк 200-летия Череповца)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Право собственности: МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а. Ограничения права (обременения): отсутствуют
Имущественные права на объекты оценки	оперативное управление
Цель оценки	Целью настоящей оценки является обоснование размера арендной платы за права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров) и аттракционов.
Задачи оценки	Предоставить Заказчику сведения о рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Целью настоящей оценки является обоснование размера арендной платы за аренду права на размещение нестационарных торговых объектов (продовольственных и не продовольственных товаров) и аттракционов., для целей информирования заинтересованной стороны. Использование для других целей невозможно.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость В соответствии со ст. 3 ФЗ № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: 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;

	<ul style="list-style-type: none">• платеж за объект оценки выражен в денежной форме. <p>Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.5 «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», единственной подходящей для целей оценки является рыночная стоимость.</p> <p>При оценке исходили: из традиционного определения рыночной стоимости как цены, выраженной в денежных единицах или в денежном эквиваленте.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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. <p>Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.</p> <p>Согласно Международных стандартов МСО – 1:</p> <p>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.</p> <p>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 права .</p> <p>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.</p> <p>По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование.</p> <p>Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату.</p>
--	---

	<p>Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и возможно владения) на определенный период времени. Временный характер пользования объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на :</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>Арендная плата – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. Арендная плата, в том числе может определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.</p> <p>Выводы: Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав – пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.</p> <p>Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).</p> <p>Тогда, арендную плату следует трактовать, как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом, в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно, ставка арендной платы - это цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока.</p> <p>В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.</p> <p>То есть, объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.</p>
Предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II</p> <ul style="list-style-type: none">• предполагается сделка с объектом оценки;• участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники);• дата оценки 23 марта 2026 года;• предполагаемое использование объекта оценки: наиболее эффективное

	использование; • характер сделки: добровольная сделка в типичных условиях.
Форма отчета	Полный развернутый отчет
Применяемые стандарты оценочной деятельности	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; Федеральный стандарт оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2023г.; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г.; Стандартами и правилами оценочной деятельности СРО «Экспертный совет»
Порядковый номер отчета	13/2026
Дата оценки	23.03.2026 г.
Дата осмотра объекта	Осмотр объекта не производился, так как расположение объектов оценки в разных частях
Дата составления отчета	23.03.2026 г. – 31.03.2026 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 4 Отчета об оценке
Заключение специальных экспертиз	В отношении рассматриваемого объекта специальные экспертизы не проводились
Суждение оценщика о величине рыночной стоимости	В задании на оценку указывается, что оценщиком определяется рыночная стоимость по состоянию на определенную дату, мнение о возможных границах интервала, в которых может находиться такая стоимость, в отчете не приводится.
Основание для проведения оценки	Договор от 23.03.2026 г.
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

2.1 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Организация	Муниципальное автономное учреждение культуры «Городской культурно-досуговый центр «Единение»
Реквизиты	ИНН/КПП 3528067753/352801001 УФК по Вологодской области(Финупр/МАУК «ГКДЦ «Единение» л/с 808.20.017.1) в Отделении Вологда г.Вологда БИК 041909001, ОКТМО 19730000,

ОГРН 1023501252554 ОКПО 53998843 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а, тел./факс (8202) 55-61-72

2.2 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. 213 тел. (8202) 636-636
Сведения о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве в Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» № 2163 от 28 июля 2017 г., регистрационный номер 2163 Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков № 13748 от 03.11.2016 г.
Документы, подтверждающие профессиональные знания в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 352402500334 от 07 апреля 2016 года «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована на основании Страхового полиса от 24.10.2025 года № 433-701-234983/25 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 300 000,00 рублей. Срок действия Страхового полиса с 24.10.2025 по 23.10.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 года
Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ориентир» ИНН 3528 261341 КПП 352801001 ОГРН 1163525092719 Юридический адрес: Вологодская обл. г. Череповец, ул. Комсомольская, 15-87
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Ответственность Исполнителя застрахована на основании Страхового полиса № 433-701-234968/25 от 24.10.2025 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 100 000,00 рублей. Срок действия Страхового полиса с 24.10.2025 по 23.10.2026 г.
Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности	1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 047493-2 от 07.05.2025 г. по направлению «Оценка недвижимости». 2. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 040915-1 от 10.07.2024 г. по направлению «Оценка движимого имущества».

2.3 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.

2.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ

Общие условия, допущения и ограничения

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

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
3. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса поведения оценщиков.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, оценщику не была поставлена задача ее проверки. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
6. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
8. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
9. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации. Оценщик не инспектировал те части имущества, которые покрыты, не выставлены или не доступны и предполагается, что такие части хорошо отремонтированы и находятся в хорошем состоянии. Оценщик не может выразить какое – либо мнение относительно состояния необследованных частей, и настоящий отчет не должен интерпретироваться так, как если бы он подтверждал целостность структуры или материалов, из которых выполнены оцениваемые объекты.

10. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию на момент осмотра.
11. Оценщик не выполнял никакого исследования о прошлом или будущем использовании земли под объектами оценки или окружающих земель, для установления факта загрязнения оцениваемых объектов при таких использованиях или от окружающих участков. Заключение о стоимости сделано на основании этих допущений.
12. Никакая ответственность не предполагается в случае обнаружения, каких – либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если в последствии будет установлено, что загрязнение существует на оцениваемых объектах или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объектов, которые могут вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.
13. Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказывать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому, для цели настоящей оценки, оценщик принял допущение, что никаких токсичных, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри оцениваемых объектов или на территории расположения оцениваемых объектов. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.
14. Данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
15. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения оценщика, ни в какой степени не связан с выводами, содержащимися в настоящем отчете.
16. Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.
17. Согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
18. Ни полностью, ни частично настоящий отчет об оценке и никакая ссылка на него, не может быть включена в какой – либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного согласования с оценщиком. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
19. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки.
20. Оценщик предполагает и не принимает на себя никакой ответственности перед налогами.
21. Настоящая оценка представлена в валюте страны расположения объектов оценки.
22. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины стоимости и не является гарантией того, что по данной стоимости будет осуществлена сделка.

Особые допущения

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

Заказчиком, рассматривались как истинные, и оценщик не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

2.5 ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

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

2.6 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.¹

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

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

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

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

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.

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

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).

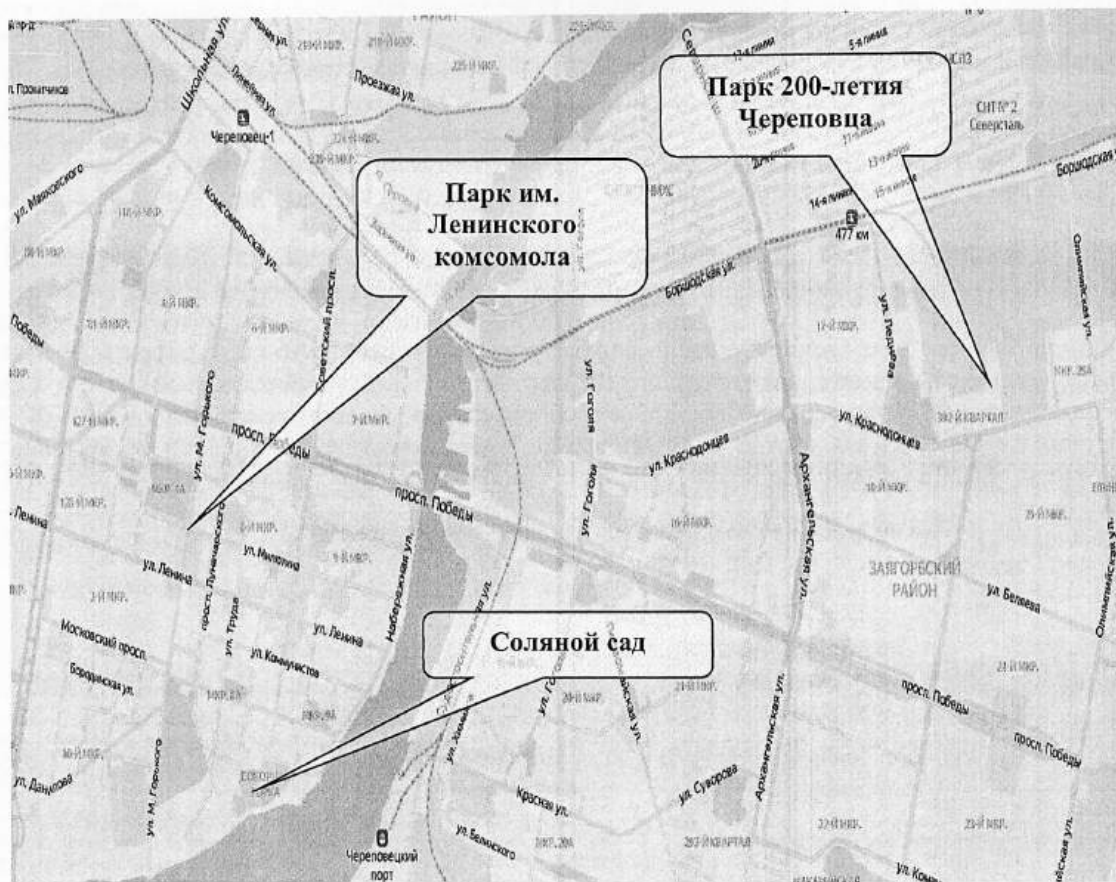
Перечень нежилых помещений приведен в таблице 5.

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 (Милютинский парк) 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 (Милютинский парк) – 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	Милютинский парк	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 01.05.2026 по 31.10.2026.

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 от 50 до 100 кв.м.

4.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ФОТОГРАФИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕ ПРОИЗВОДИЛОСЬ.

4.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ 2024 ГОДА

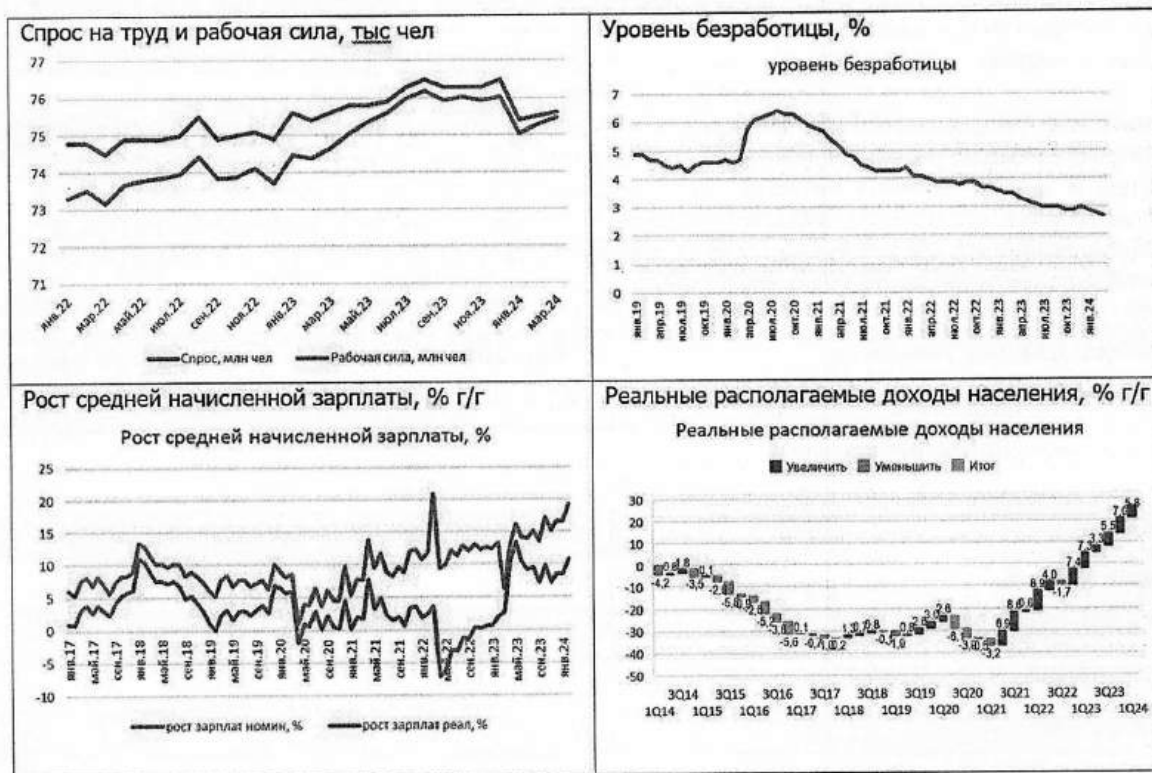
В 1 квартале 2024 российская экономика росла с опережением большинства прогнозов. По оценке Минэкономразвития, рост ВВП составил 5,4% г/г, замедлившись в марте до 4,2% г/г против 7,6% г/г в феврале (на замедление роста в марте повлиял календарный фактор – дополнительный день в феврале из-за високосного года и меньшее число рабочих дней в марте, чем в марте 2023 г). В лидерах роста – розничная и оптовая торговля, обрабатывающая промышленность. Относительно высокие годовые темпы роста еще держатся в общественном питании и платных услугах населению, хотя они замедляются на фоне высокой базы, достигнутой в результате бурного роста прошлого года (Росстат пересмотрел данные по розничной торговле и общепиту за 2023 г в сторону повышения в среднем на 1,2-1,4 пп). В других основных отраслях экономики динамика выглядит достаточно скромно. Так, в добывающей промышленности отмечается стагнация в связи как с возможным влиянием санкций, так и решений российского правительства по добровольному сокращению добычи нефти в координации с ОПЕК+. В строительстве темпы роста замедлились.

Показатель, измен-е, %/период	Март 2024 /Март 2023	1кв 24 / 1кв 23
Промпроизводство	4,0	5,6
• добывающая промышленность	0,4	1,1
- обрабатывающая промышленность	6,0	8,8
Розничная торговля	11,1	10,5
- продовольственные товары	7,8	7,7
- непродовольственные товары	14,4	13,2
Оптовая торговля	9,4	11,7
Общественное питание	4,1	4,6
Платные услуги населению	4,0	5,8
Грузооборот транспорта	-0,3	0,8
С/х	2,5	1,2
Строительство	1,9	3,5
Реальная зарплата (фев 24, 2М24)	10,8	10,0
Реальные располагаемые доходы (1кв)		5,8
Безработица (уровень, %)	2,7	

Рост потребления оставался очень сильным благодаря растущим доходам населения (по данным Росстата, реальные располагаемые доходы в 1кв увеличились на 5,8% г/г, при этом оценка за 2023 г пересмотрена с 5,4% до 5,8%, а за 2022 г с -1% до 4,5%). Основной вклад в рост доходов населения в 1кв24 внесли увеличение доходов от трудовой деятельности (а также доходы от социальных выплат и предпринимательства). Этому способствует усиливающаяся напряженность на рынке труда (в марте безработица обновила очередной исторический минимум 2,7%), поддерживающая высокие темпы роста зарплат. По данным мониторинга предприятий (ЦБ), обеспеченность предприятий кадрами в I квартале 2024 г. снизилась до минимума за всю историю наблюдений, планы компаний по найму на II квартал 2024 г. – на максимуме. «Зазор» между численностью рабочей силы и спросом на нее минимален, как и уровень безработицы, что ограничивает возможность увеличить предложение

рабочей силы при дальнейшем увеличении спроса на нее и приводит к продолжающемуся увеличению стоимости труда.

По последним данным Росстата, в феврале рост средней начисленной зарплаты в номинальном выражении ускорился до 19,3% г/г (декабрь и январь 16,6% г/г), а в реальном выражении до 10,8% г/г (после 8,5% г/г в декабре и январе). Это максимальные темпы роста реальных зарплат с весны прошлого года и они соответствуют многолетним максимумам. Между тем, пенсии в реальном выражении сократились на 0,2% г/г в марте и на 0,1% в 1кв24.



Источник – Росстат, расчеты ФГ Финам

Высокая ключевая ставка ЦБ (транслирующаяся в привлекательные ставки банков по депозитам) способствуют приросту сбережений – в 1кв24 доля доходов, направляемых на потребление, сократилась до 83,1% по сравнению с 84,8% в 1кв23, а доля доходов, направляемых на прирост сбережений, увеличилась до 4,1% с 2,2% годом ранее. Но, как полагает ЦБ, «рост доходов, в том числе зарплат, позволяет гражданам одновременно больше сберегать и больше тратить. В результате даже при увеличении нормы сбережения потребление продолжает быстро расти». Кроме того, потребление поддерживалось и ускорившимся ростом потребительского кредитования.

В обрабатывающей промышленности лидерами роста остаются отрасли, часто ассоциируемые с военными заказами и отчасти связанные с импортозамещением. Здесь поддержку оказал рост бюджетных расходов в 1кв24 на 20,1% г/г (как поясняет Минфин, «несколько более ускоренное финансирование расходов в феврале-марте 2026 года в том числе связано с оперативным заключением контрактов и авансированием финансирования по отдельным contractuемым расходам»). Рост в районе 30% г/г и более показали производство готовых металлических изделий (кроме машин и оборудования), производство компьютеров, электронных и оптических изделий, производство прочих транспортных средств и оборудования. Среди потребительских отраслей производство автотранспортных средств показывает высокие темпы роста на фоне низкой базы прошлого года, но до восстановления к уровню 2021 г еще далеко, растет выпуск в пищевой промышленности, производстве напитков.

Производство нефтепродуктов в марте резко сократилось (бензин автомобильный -7,9% г/г, дизтопливо -5,7% г/г, мазут -22,2% г/г) на фоне временного выхода из строя части нефтеперерабатывающих мощностей после атак на НПЗ. Минэнерго сообщило, что Россия смогла в

середине апреля восстановить объемы производства бензина после локального снижения из-за незапланированных ремонтов на НПЗ.

Динамика производства по основным видам добывающих и обрабатывающих производств

	Март 2024/ Март 2023, % изм	1Q24 / 1Q23, % изм
Добыча полезных ископаемых		
добыча угля	5,3	4,8
добыча металлических руд	2,0	1,8
добыча прочих полезных ископаемых	-4,7	4,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	1,6	6,5
Обрабатывающие производства		
производство пищевых продуктов	4,1	7,0
производство напитков	14,0	15,9
производство табачных изделий	-11,1	-6,4
производство текстильных изделий	5,8	7,8
производство одежды	-1,6	4,9
производство кожи и изделий из кожи	4,9	16,6
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	3,5	8,0
производство бумаги и бумажных изделий	6,8	8,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,2	14,4
производство кокса и нефтепродуктов	-6,4	-3,8
производство химических веществ и химических продуктов	7,1	7,6
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	-0,8	9,3
производство резиновых и пластмассовых изделий	4,3	6,3
производство прочих неметаллической минеральной продукции	3,9	6,1
производство металлургическое	-5,7	-0,4
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	33,4	35,2
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	31,9	42,4
производство электрического оборудования	7,9	12,6
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	-2,5	2,5
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	25,0	35,7
производство прочих транспортных средств и оборудования	32,9	29,2

производство мебели	9,3	20,0
производство прочих готовых изделий	11,0	10,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,9	5,3

Источник – Росстат, расчеты ФГ ФИНАМ

В структуре производства в обрабатывающей промышленности с большим отрывом идет выпуск в инвестиционных отраслях экономики с учетом волатильных компонент, к которым аналитики ЦБ относят производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования и прочих транспортных средств и оборудования.

Выпуск по группам обрабатывающей промышленности, сезонно-сглаженный, 100% - январь 2014 г.



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Источник – ДИП Банка России («О чем говорят тренды»)

Внешняя торговля

В январе ситуация с экспортом российских товаров была довольно слабой (-17% г/г), в феврале она несколько улучшилась, в марте данные ЦБ показывают значительное улучшение. Так, в марте экспорт товаров увеличился до \$39,6 млрд (+30% м/м и -3,2% г/г). Это связано с увеличением стоимости нефти - геополитическая премия в цене Brent даже при ценовом дисконте российской экспортной нефти около \$17/барр позволяет России получать значительные экспортные доходы. Кроме того, по данным ЦБ, поддержку экспорту оказывали хороший урожай зерновых и диверсификация поставок. Снижение стоимостного объема экспорта товаров замедлилось в I квартале 2024 г. до 7% г/г (IV квартал 2023 г.: -26% г/г)

Одновременно прервалась характерная для 2023 г тенденция роста импорта товаров. В стоимостном выражении импорт примерно стабилен с начала года, однако по отношению к аналогичному периоду прошлого года в 1кв24 снизился на 10%, а в марте спад усилился (-18,2% г/г)). По мнению ЦБ, снижение импорта обусловлено высокими процентными ставками, накопленными в предыдущие периоды запасами, ослаблением рубля по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, кроме того, импорт могли сдерживать и проблемы с платежами.

Таким образом, внешнеторговый профицит в марте расширился до \$16,7 млрд, что стало максимумом с конца 2022 г. А профицит счета текущих операций (СТО) по итогам 1кв24 составил \$22 млрд, из которых \$13,4 млрд приходится на март. В апреле ЦБ повысил прогноз профицита счета текущих

операций на текущий год с \$42 млрд до \$50 млрд, на что повлияло повышение прогнозной цены Brent с \$80/барр до \$85/барр

Однако здесь есть определенные нюансы.

Во-первых, как отметила на пресс-конференции глава ЦБ Э. Набиуллина, лаги между отражением экспорта во внешнеторговой статистике и реальным поступлением валютной выручки, увеличились из-за увеличением сроков в логистике и проведении платежей. По оценке Э. Набиуллиной, это сейчас «около месяца-двух, может, даже ближе к двум месяцам». Поэтому рост экспорта в марте произошел параллельно с увеличением оттока капитала, отражаясь как накопление дебиторской задолженности. По данным ЦБ, вложения резидентов в иностранные активы (исключая резервные активы) увеличились в марте на \$15,5 млрд против роста на \$4,2 млрд месяцем ранее: это преимущественно отражает лаги в поступлении оплаты за возросший в марте экспорт, т.е. фактически валюта от мартовского экспорта поступит в страну только в мае-июне. При этом продолжается санкционное давление на российских экспортеров (12 апреля Минфин США расширил санкции на российские медь, алюминий и никель, а также, совместно с британским регулятором, запретил торговать этими металлами на лондонской и чикагской биржах), 1 мая в очередной санкционный пакет США вошли новые ограничения для компаний горно-металлургического сектора и энергетики (Арктик СПГ-2). Кроме того, российское правительство приняло решение о дополнительном сокращении добычи и экспорта нефти совокупно на 471 000 барр. в сутки во II квартале 2026 г. в координации с некоторыми странами - участниками ОПЕК+. Риски связаны и с наблюдающимся снижением котировок нефти Brent от локальных максимумов по мере ослабления опасений рыночных участников относительно полномасштабного конфликта в ближневосточном регионе.

Во-вторых, слабость импорта может быть следствием проблем с платежами из России через зарубежные банки. Как известно, в декабре прошлого года в США вступил в силу указ, позволяющий вводить меры против иностранных банков, которые помогают проводить транзакции подсанкционным лицам из России или содействуют поставкам в Россию определенных материалов и оборудования военного или «двойного» назначения. После этого банки Китая, Турции, ОАЭ стали дольше и пристальнее проверять платежи из России и в Россию. По данным «Известий», в конце марта платежи из России перестали принимать ICBC, China Construction Bank (CCB), Bank of China, China Citic Bank, Industrial Bank и Bank of Taizhou. По данным китайской таможенной статистики, экспорт товаров из Китая в Россию в марте этого года сократился почти на 16% г/г (первое сокращение с середины 2022 г), а всего за 1кв24 показал минимальный рост (2,6% г/г). По данным Минторга Турции, экспорт из Турции в Россию с февраля 2023 по февраль 2024 года сократился на 33%. «Первомайские» санкции США затронули авиакомпанию «Победа», несколько IT компаний, предприятия российского ВПК, а также компании из третьих стран (Турция, ОАЭ, Китай, Азербайджан, Словакия, Бельгия) за помощь России с обходом ограничений в отношении поставок микроэлектроники, станков, деталей. В частности, новые санкции затронут цепочки поставок для продукции завода КАМАЗ. В этих условиях дисбаланс между спросом и предложением товаров, оборудования и комплектующих на внутреннем рынке может усилиться, а конечная стоимость импорта для российских потребителей – увеличиться, что может усилить инфляционное давление.

Бюджетная политика

По предварительным данным Минфина, дефицит федерального бюджета в 1кв2024 г сократился до 607 млрд руб или 0,3% ВВП (против 1474 млрд руб в январе-феврале и 2086 млрд руб в 1кв23). Таким образом, в марте профицит бюджета мог составить 867 млрд руб. Несмотря на ускоренное финансирование расходов в феврале-марте, сокращению дефицита способствует значительный рост нефтегазовых и ненефтегазовых доходов (особенно относительно очень слабой базы 1кв23). Помимо благоприятной конъюнктуры нефтяных цен и роста экономической активности, на доходах 1кв24 сказались и единовременные факторы.

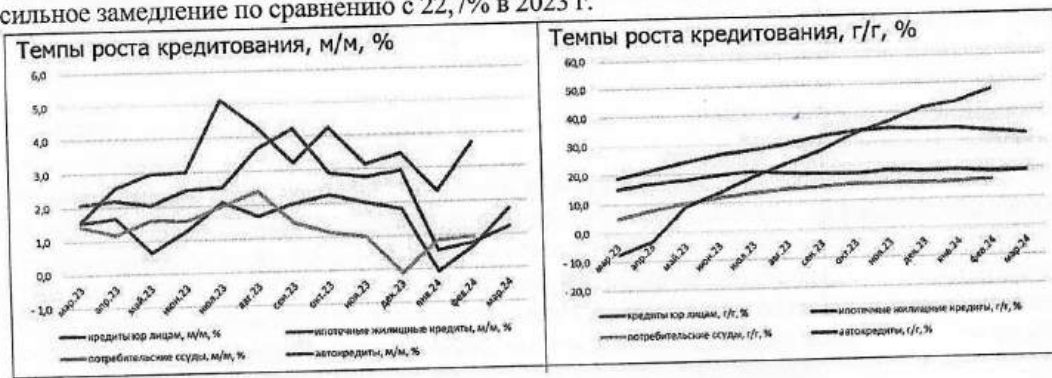
Расходы бюджета за 1кв24 выросли на 20,1% г/г. По данным «Электронного бюджета», по состоянию на 26 апреля расходы составили уже 12,8 трлн руб, что соответствует 35% от утвержденных годовых расходов бюджета (36,7 трлн руб) и 34% от текущей оценки годовых расходов на «электронном бюджете» (37,3 трлн руб). В то же время, в отличие от начала прошлого года, ситуация с бюджетом за 1кв24 складывается вполне благоприятно – нефтегазовые доходы выросли на 79% г/г, ненефтегазовые – на 43% г/г, траектория доходов идет с превышением прогнозов, заложенных в бюджет.

Плановый дефицит федерального бюджета на текущий год установлен в размере почти 1,6 трлн руб (0,9% ВВП). Более высокие, чем заложено в бюджет, темпы роста экономики и более высокая

инфляция позволяют собрать сверхплановые нефтегазовые доходы, которые в соответствии с бюджетным правилом могут быть направлены на финансирование дополнительных расходов бюджета. Однако сохраняется неопределенность по динамике расходов – и в 2022, и в 2023 гг они значительно превысили заложенные в бюджет значения. Кроме того, риски для доходов связаны с возможным ухудшением ценовой конъюнктуры российской экспортной нефти.

Кредитование

Данные ЦБ о развитии банковского сектора показывают, что после некоторого замедления в начале года, в марте рост кредитования ускорился во всех сегментах. Так, рост корпоративного кредитования ускорился до 1,8% м/м (19,3% г/г) после небольшого снижения в январе (-0,1%) и умеренного роста в феврале (+0,6%). ЦБ полагает, что высокий спрос компаний на кредиты мог быть связан с крупными налоговыми выплатами в конце квартала. По предварительным данным, потребительское кредитование в марте ускорилось до ~2,0% м/м (17,3% г/г) с 0,9% в феврале (ЦБ связывает сохраняющуюся высокую потребительскую активность с уверенностью в будущих доходах с учетом ситуации на рынке труда, но другими мотивами могли быть повышенные инфляционные ожидания и опасения девальвации рубля после выборов, а также ажиотажный спрос на автокредиты в марте в ожидании подорожания автомобилей после изменения утильсбора с 1 апреля). Рост ипотеки ускорился до 1,2% м/м после 0,8% м/м в феврале (27,2% г/г) – выдачи росли практически полностью за счет ипотеки с господдержкой (+50%), на которую не влияют высокие рыночные процентные ставки, в то время как выдачи в рыночной ипотеке увеличились лишь на 5%. Правительство в декабре прошлого года заметно ужесточило условия доступа к льготной ипотеке по ставке 8% годовых (по первоначальному взносу, максимальной сумме кредита, количеству кредитов) – это притормозило темпы роста в начале года, но постепенно рынок адаптируется к новым требованиям, к тому же основной программой с господдержкой остается Семейная ипотека по ставке 6%. Существенные изменения в субсидируемой ипотеке ожидаются с июля – безадресная льготная ипотека будет завершена, семейная ипотека будет продлена до 2030 г, но ставка 6% будет доступна только семьям с детьми до 6 лет, к тому же, по словам замминистра финансов И. Чебескова, рассматривается исключение из льготной семейной ипотеки потенциальных заемщиков с высоким уровнем доходов. Также замминистра финансов сообщил, что Минфин обсуждает сворачивание ИТ-ипотеки и готовит предложения по корректировке условий всех льготных ипотечных программ, кроме сельской ипотеки. В корпоративном кредитовании Минпромторг с 22 апреля ужесточил условия промышленной ипотеки (в частности, по новым кредитам к действующей ставке 3-5% будет применяться надбавка, зависящая от превышения текущей ключевой ставки порогового значения в 10%). В связи с этим в оставшиеся до июля месяцы ожидается повышенный спрос на субсидируемую ипотеку, что сказывается и на потребкредитовании (кредиты на первоначальный взнос, на ремонт и т.д), но затем темпы роста ипотеки могут существенно замедлиться. По оценке Э. Набиуллиной, после перехода от массовых к адресным программам господдержки доля льготной ипотеки в общих выдачах может снизиться с 75% в марте до 20–30%. Параллельно ЦБ продолжает ужесточать макропруденциальное регулирование и отменяет антикризисные льготы в регулировании норматива краткосрочной ликвидности для системно-значимых банков – эти меры должны внести вклад в замедление роста кредитования. ЦБ в апрельском прогнозе немного повысил прогноз роста кредитования на этот год – до 8-13% против 6-11% в февральском прогнозе, однако это все равно сильное замедление по сравнению с 22,7% в 2023 г.



Макропрогноз

Мы пересмотрели прогноз российской экономики до конца года с учетом динамики экономической активности в 1Q24 и повышаем оценку роста в 2024 г до 2,3-2,8% (прежний прогноз 1,5-1,7%). Новый прогноз учитывает более высокие оценки роста доходов и потребления домохозяйств в условиях стимулирующей бюджетной политики и напряженного рынка труда. На 2024 г мы ожидаем рост ВВП на 1,3-1,5%.

Новый прогноз предполагает более сильную динамику потребительского спроса в этом году (рост расходов на конечное потребление домохозяйств на 2,5-3% после 6,5% в 2023 г) на фоне все еще высоких темпов роста зарплат, социальных и «военных» выплат со стороны государства, доходов от предпринимательства. Рост инвестиций в основной капитал замедлится после очень высоких темпов 2022 и 2023 гг (6,7% и 9,8%, соответственно) на фоне высоких процентных ставок в экономике, неопределенности с ожидаемым повышением налоговой нагрузки, участвовавших случаев изъятия активов, полученных при приватизации, усложнившихся условий импортных поставок.

Стоит отметить, что в прошлом году на увеличение валового накопления должно было прийти около 3,7 п.п. в росте ВВП, и он почти поровну распределяется между валовым накоплением основного капитала (1,8 п.п.) и приростом запасов (1,9 п.п.), и такой прирост запасов не является типичным. Мониторинг ЦБ показывает, что инвестиционная активность предприятий остается на высоком уровне. Однако опрос Института имени Столыпина и Института комплексных стратегических исследований показал, что «большинство предпринимателей не наблюдает расширения инвестиционных возможностей» и считает, что для активизации инвестиций необходимы налоговые стимулы, повышение доступности заемных средств, защита прав предпринимателей и дальнейшее снижение административной нагрузки. В то же время госинвестиции и частные инвестиции в поддерживаемые государством проекты продолжают вносить вклад в инвестиционную активность. В феврале замглавы Минэкономразвития сообщил, что из ФНБ в этом году планируется профинансировать инвестпроекты на 880 млрд руб., но в конце апреля министр экономики М. Решетников сказал, что ФНБ пополняется активнее, чем ожидалось при планировании бюджета 2024–2026 годов, поэтому Минэкономразвития считает возможным вернуться к вопросу выделения дополнительных ресурсов из ФНБ на финансирование проектов.

Несмотря на лучшую, чем ожидалось, динамику экономических индикаторов в начале года и результаты опросов бизнеса и потребителей, экономический прогноз на год сохраняет высокую степень неопределенности.

Мы полагаем, что до конца года часть факторов, поддерживавших сильную экономическую активность в начале года, может ослабеть, что приведет к замедлению роста ВВП. Прежде всего, это стимулирующий эффект спроса со стороны государства, который, скорее всего, будет сокращаться – в том числе за счет ужесточения доступа к льготным программам кредитования. В этих условиях жесткость денежно-кредитных условий (ЦБ не исключает сохранение ключевой ставки на уровне 16% до конца года и даже ее повышение) может проявляться более остро, оказывая сдерживающее влияние на внутренний спрос.

Второй фактор – как сообщает Росстат, по оценкам руководителей предприятий, дефицит персонала в организациях остается одной из основных причин, препятствующих выполнению производственных планов.

Третий фактор – негативное влияние усиливающегося санкционного давления и экспортного контроля со стороны западных стран на показатели российской внешней торговли (как экспорта, так и импорта). В частности, если проблемы с платежами через банки крупнейших торговых партнеров РФ затянутся, это может привести к снижению доступности импортного промышленного оборудования, комплектующих, что может негативно отразиться на выпуске (по крайней мере, временно).

По нашим оценкам, пик инфляции в годовом выражении будет пройден во 2кв24 или в июле – мы ожидаем, что он составит около 8% г/г. Высокие значения инфляции в годовом выражении во 2кв связаны с очень низкой базой инфляции весны прошлого года. А вероятное сохранение ее вблизи максимальных значений в июле объясняется индексацией тарифов ЖКХ с 1 июля 2024 г., в среднем по стране оно составит 9,8%. В июле прошлого года индексации не было, она в последний раз проводилась в декабре 2022 г. Затем мы ожидаем постепенного снижения годовой инфляции, до 5-5,5% к концу года.

На замедление инфляции работает высокая ключевая ставка ЦБ, ожидаемое сокращение льготных программ кредитования и увеличение профицита счета текущих операций, способствующее

укреплению курса рубля (впрочем, мы полагаем, что оно носит временный характер). Против – влияние бюджетной политики, дефицитный рынок труда, продолжающееся ужесточение санкционных ограничений, которое сказывается и на замедлении и сокращении притока валюты в страну, и на затруднениях импортных поставок, и на росте транзакционных издержек. В итоге внутренний спрос продолжает расти быстрее возможностей увеличения предложения, что затрудняет замедление инфляции с повышенных уровней.

Главные факторы неопределенности

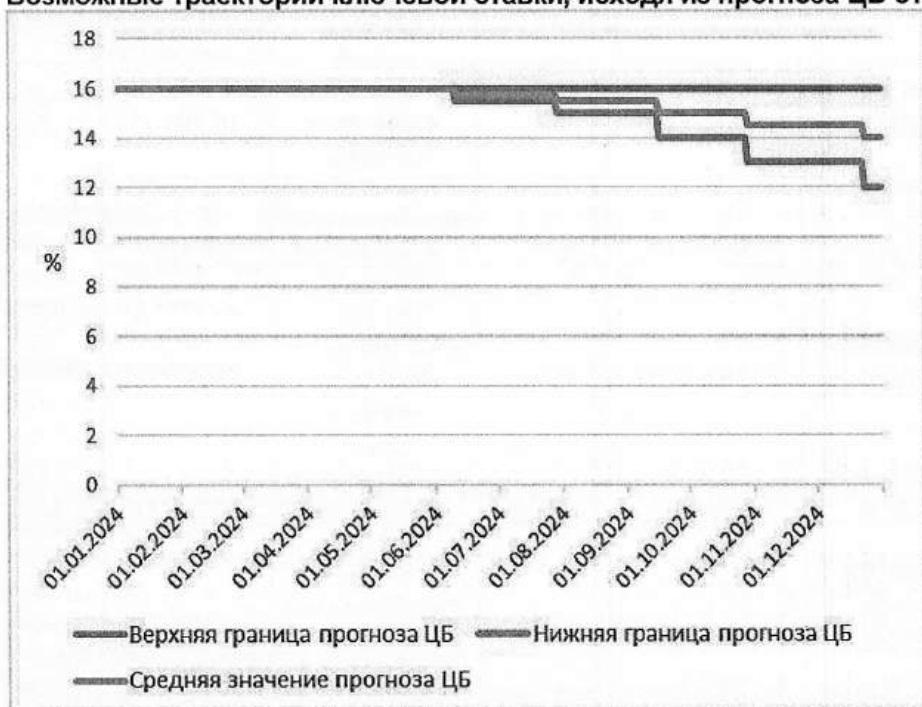
1. Как изменятся параметры **бюджетно-налоговой политики**? Основная неопределенность связана с изменением параметров бюджета на ближайшие годы в связи с дополнительными расходами на реализацию президентского послания (оценка А. Силуанова – более 1 трлн руб в год в течение 6 лет) и связанными с этим изменениями в налоговой политике. Ожидаемые изменения – более выраженная прогрессивная шкала НДФЛ и повышение налога на прибыль, однако важны конкретные условия. Возможные последствия – перераспределение части потребления от состоятельных граждан и среднего класса к наименее обеспеченным; перераспределение от частного потребления и инвестиций к общественным инвестициям (инфраструктура, технологии, транспорт, здравоохранение, подготовка кадров и т.д.). Кроме того, текущие параметры 3-летнего бюджета предполагают, что после значительного увеличения расходов в текущем году (из них расходы по статье «Национальная оборона» увеличиваются на 68%), в 2024-26 гг они несколько снизятся. С учетом продолжающегося военного конфликта это выглядит маловероятным. Изменения будут относиться к будущим годам, но они учитываются экономическими агентами уже в текущих решениях, в т.ч. влияют на инфляционные ожидания и стоимость «длинных денег» в экономике.

2. Как изменятся **внешнеторговые условия**? Ситуация в мировой экономике пока складывается лучше ожиданий на начало года, МВФ отметил ее «удивительную устойчивость» к ужесточению ДКП мировых центробанков и другим вызовам. Впрочем, тренд на замедление инфляции приостановился, а рост мировых цен на нефть и более длительные маршруты транспортировки товаров из-за нападений хуситов на суда в Красном море увеличивают инфляционные риски. Мировые цены на нефть выросли с начала года, в т.ч. за счет геополитической премии в цене из-за ближневосточного конфликта, что способствовало увеличению российского экспорта. В то же время продолжающееся расширение санкций (с начала года США ввели дополнительные ограничения по российским алмазам, цветным металлам, по сообщениям СМИ, готовящийся 14-й пакет санкций ЕС может включать рестрикции для российского СПГ и танкерного флота), усиливающийся экспортный контроль США и ЕС за ввозом в Россию из третьих стран санкционных товаров двойного назначения, указ президента США, упрощающий применение вторичных санкций к зарубежным банкам за участие в таких операциях. Это уже привело к дополнительным затруднениям в международных платежах в Россию и из России, увеличению временных лагов притока в страну валюты от экспорта и сокращению импортных поставок, в т.ч. из Китая и Турции. Высшее руководство США все более жестко требует от Китая не поставлять в Россию оборудование и технологии, которые могут использоваться в ВПК, угрожая санкциями против китайских банков и компаний в противном случае. Вполне возможно, что и в этот раз будут найдены обходные пути, которые все же должны привести к дополнительным транзакционным и логистическим расходам. Если ограничения со стороны импорта будут нарастать, они могут затормозить рост потребления и в большей степени – производства и инвестиций.

3. **Когда ЦБ перейдет к снижению ключевой ставки?** По мнению ЦБ, инфляционное давление постепенно ослабевает, но пока нельзя сказать, что замедление инфляции устойчиво. В новом базовом сценарии ЦБ в этом году ВВП вырастет сильнее, а инфляция будет снижаться несколько медленнее, чем ожидалось в феврале. Поэтому, по мнению регулятора, возвращение инфляции к цели вблизи 4% потребует более продолжительного периода поддержания жестких денежно-кредитных условий – прогноз средней ключевой ставки на этот и будущий год были повышены (на 2024 г с 13,5-15,5% до 15-16%, а на 2024 г с 8-10% до 10-12%). По словам Э. Набиуллиной, ЦБ ожидает, что со 2кв24 экономика начнет переходить к более сбалансированным темпам роста, сокращая «перегрев», что позволит вернуть инфляцию к уровням, близким к цели, уже к концу этого года. Такое развитие событий предполагает начало снижения ключевой ставки во втором полугодии. Однако при слишком медленной дезинфляции ЦБ не исключает сохранения ключевой ставки на текущем уровне до конца года, а если ситуация будет развиваться не по базовому сценарию, и снижение инфляции остановится – не исключает даже повышения ставки. Мы пока ожидаем постепенное начало снижения ключевой ставки в июле или сентябре с выходом на 13-14% в конце года, однако в случае недостаточно быстрого

снижения инфляционного давления со стороны спроса вероятно более позднее начало снижения ставки, при котором она к концу года останется близка к текущему уровню. С учетом длительных временных лагов в ДКП, действие жестких денежно-кредитных условий будет проявляться в экономике в течение нескольких кварталов, поэтому чем дольше реальная ключевая ставка будет оставаться на исторически очень высоком уровне, тем больше она может повлиять на замедление роста экономики в будущем году, когда, как ожидается, бюджетная политика должна стать менее стимулирующей.

Возможные траектории ключевой ставки, исходя из прогноза ЦБ от 26.04.2024 г



Среднесрочные ограничения для роста экономики связаны с сокращением возможностей бюджета для сопоставимого по масштабам стимулирования экономики, рестрикциями доступа к иностранным передовым технологиям и оборудованию, внешним рынкам капитала, повышенным уровнем экономической и политической неопределенности, сложной демографической ситуацией.

5.2. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

5.2.1 ПРОДАЖА ОБЪЕКТОВ КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Проанализировав рынок объектов промышленного и коммерческого назначения Вологодской области, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость объектов аналогичных объекту оценки сильно различается в зависимости от местоположения, качества состояния объекта, площади и назначения.

Оценщиком была сделана выборка объектов коммерческого назначения, опубликованных в средствах массовой информации и интернет ресурсах, актуальных на дату оценки.

Таблица 9

Объекты коммерческого назначения представленные на открытом рынке на 2026 год в
Вологодской области

Наименование объекта	Местонахождение	Цена, руб.	Площадь	Назначение	Цена, руб/кв.м.
Нежилое помещение	Череповецкий район, д. Ирдоматка	12 500 000,00	638	нежилое здание коммерческого назначения	19 592,48
Нежилое помещение	Кадуйский район, п. Кадуй	7 100 000,00	390	нежилое здание коммерческого назначения	18 205,13
Нежилое здание	Череповецкий район, с. Воскресенское	800 000,00	82,5	нежилое здание коммерческого назначения	9 696,97
Нежилое помещение	Череповецкий район, с. Яганово	1 116 678,00	1374	нежилое здание коммерческого назначения	812,72
Нежилое помещение	Кадуйский район, п. Хохлово	80 000 000,00	2727,6	нежилое здание коммерческого назначения	29 329,81
Нежилое здание	Вологодский район, пос. Грибково	6 000 000,00	440	нежилое здание коммерческого назначения	13 636,36
Нежилое помещение	Ярославская область, Пошехонский район, с. Гаютино	6 990 000,00	700	нежилое здание коммерческого назначения	9 985,71
Нежилое помещение	Вологодский район, д. Шолохово	3 800 000,00	422,3	нежилое здание коммерческого назначения	8 998,34
Нежилое здание	Кадуйский район, п. Фанерный завод	5 900 000,00	823,1	нежилое здание коммерческого назначения	7 168,02
Нежилое здание	Череповецкий район, с. Воскресенское	1 300 000,00	175,6	нежилое здание коммерческого назначения	7 403,19
Нежилое здание	Вологодский район, п. Дорожный	2 500 000,00	245,8	нежилое здание коммерческого назначения	10 170,87
Нежилое здание	Вологодская область, Вологодский район	74 970 000,00	4500	нежилое здание коммерческого назначения	16 660,00

Нежилое здание	Вологодская область, Шекснинский район, с. Чуровское	7 950 000,00	462	нежилое здание коммерческого назначения	17 207,79
Нежилое здание	Череповецкий район, с. Шухободь	1 832 000,00	695,5	нежилое здание коммерческого назначения	2 634,08
минимальное значение					812,72
максимальное значение					29 329,81
Среднее значение					12 250,11

Диапазон цен стоимости колеблется от 813 руб. до 29 330 руб. за 1 м². в зависимости от месторасположения объекта. Так же влияние на цену оказывают такие показатели, как: месторасположение, общая площадь, наличие и состав коммуникаций, конструктивная составляющая объекта недвижимости, физическое состояние объекта, наличие свободного доступа, наличие земельного участка.

Анализ показал, что самые дорогие объекты расположены вблизи городов. Самые дешевые в большей удаленности от крупных городов.

5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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



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

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

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

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

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

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

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

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

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов используются три основных подхода:

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

Сравнительный подход, реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды² (либо предложений к сдаче в аренду).

Последовательность и основные требования выполнения метода сравнительного анализа

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

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

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

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

Затратный подход регулируется методом компенсации издержек доходами.

Последовательность и требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами

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;

² В случае использования предложения к аренде подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предполагаемые условия аренды.

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

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

6. Определяются возможные прочие доходы от объекта аренды.

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

- сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект аренды;
- количество сопоставимых объектов составляет 6 и более;

- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата при уровне доверия 0,95 % не должна превышать 15 %;
- объект аренды должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит.

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

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

Применение затратного и доходного подходов, в данном случае невозможно.

Согласование результатов и заключение о величине арендной ставки

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

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

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

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

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА НА РАЗМЕЩЕНИЕ НЕСТАЦИОНАРНЫХ ТОРГОВЫХ ОБЪЕКТОВ И АТТРАКЦИОНОВ 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.

№№ п/п	Наименование	Объект оценки	Объект аналог № 1	Объект аналог № 2	Объект аналог № 3
1	Место расположения	г. Череповец	Тверская обл., г. Конаково	Вологодская обл., г. Вологда	Ярославская обл., г. Рыбинск
	Численность населенного пункта, тыс чел.	298	31	311	170
1	Источник информации		<u>Право заключения договора о размещении нестационарного торгового объекта по оказанию услуг общественного питания и бытового обслуживания на территории Конаковского муниципального округа Тверской области по адресу: город Конаково, Набережная реки Волга, в районе волейбольной площадки</u>	<u>На право заключения договора на размещение и эксплуатацию объекта по оказанию услуг населению</u>	<u>место для размещения НТО (торговый павильон) Ярославская область, г. Рыбинск, пр. Ленина, у д. 181а остановочно-торговый модуль, под продукцию общественного питания</u>
2	Назначение объекта ценки	для размещения нестационарных торговых объектов и аттракционов	для размещения нестационарных торговых объектов	для размещения нестационарных торговых объектов	для размещения нестационарных торговых объектов
3	Дата оценки/завершения торгов	март 2026	март 2026	март 2026	март 2026

4	Количество месяцев в договоре		36	84	1
5	Ориентировочная площадь сдачи в аренду, кв.м.	ориентировочно от 50	нет данных	нет данных	от 15
6	Стоимость в месяц, руб.		26073	24175	29596
7	Скидка на торг, %		0,00%	0,00%	0,00%
8	Скорректированная стоимость, руб.		26073	24175	29596
9	Рост цен к дате оценки, %		0,00%	0,00%	0,00%
10	Скорректированная стоимость, руб.		26073	24175	29596
11	Корректировка на статус населенного пункта		1,3	1	1,05
12	Скорректированная стоимость, руб.		33895	24175	31076
13	Корректировка на проходимость		1,00	1,00	1,00
14	Скорректированная стоимость, руб.		33895	24175	31076
15	Среднее значение платы за право размещение аттракционов, руб./мес.			29715	

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 2026 году.

Корректировка на численность населенного пункта – применялась к аналогу 1 и 2, в размере 1,3 и 1,05 соответственно, так как численность в данных городах меньше, чем у объекта оценки. (Справочник оценщика Л.А. Лейфер. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. 2024 год.)

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

Таблица 33

Численность населения объекта оценки	Город расположения объекта аналога											
	15-25	25-40	40-60	60-90	90-135	135-200	200-280	280-420	420-630	630-950	950-1400	1400-2100
15-25	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59	0,58
25-40	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62	0,59
40-60	1,11	1,05	1,00	0,96	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66	0,62
60-90	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69	0,66
90-135	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73	0,69
135-200	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77	0,73
200-280	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81	0,77
280-420	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85	0,81
420-630	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90	0,85
630-950	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95	0,90
950-1400	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00	0,95
1400-2100	1,79	1,69	1,61	1,52	1,45	1,37	1,30	1,23	1,17	1,11	1,05	1,00

9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

Рыночная стоимость объекта оценки (ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ) - 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.

Недвижимость (ст. 130 ГК РФ) - к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие гос.регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Земельные участки как объект права собственности (ст. 261 ГК РФ) - территориальные границы земельного участка определяются в порядке, установленном земельным законодательством, на основе документов, выдаваемых собственнику государственными органами по земельным ресурсам и землеустройству. Если иное не установлено законом, право собственности на Земельные участки распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения.

Единый объект недвижимости (Найденов Л.И., Тимирясова А.В. «Оценка единого объекта недвижимости»: учебно-методическое пособие. - Казань: Изд.: «Таглитат» ИЭУиП, 2002 г. Часть 1, §1, п. 1.1.) – Земельные участки с расположенным на нем улучшениями (зданиями, сооружениями, передаточными устройствами и т.п.) или другими объектами недвижимости, прочно связанными с данным земельным участком.

Термины, приведенные в Федеральных стандартах оценки:

Оценка стоимости (п. 6, ФСО I) представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость (п. 7, ФСО I) представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена (п. 8, ФСО I) представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки (п. 9, ФСО I) представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение (п. 10, ФСО I) представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке (п. 11, ФСО I) представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки (п. 12, ФСО I) представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) (п. 14, ФСО I) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки (п. 15, ФСО I), отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность (п. 16, ФСО I) представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для:

- информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели);
- проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки;
- допущений и ограничений оценки.

Существенность зависит в том числе от цели оценки.

(По тексту настоящего отчета могут дополнительно приводиться определения терминов с указанием источников, не приведенные в настоящем разделе, используемые в рамках конкретного метода оценки.)

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 Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от 12.05.2011 г.).
12. Верхозина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. - Москва, 2003.
13. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. - Москва, 2000.
14. Оценка недвижимости. Учебник. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2003.
15. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости.— М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
16. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404
17. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1 - Нижний Новгород. 2014 г. Лайфер Л.А.
18. Периодическое издание «Вопросы оценки».
19. Периодическое издание «Имущественные отношения в РФ».
20. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>).
21. Портал Appraiser.ru. Вестник оценщика (<http://appraiser.ru/>).
22. Портал Оценщик.ру (<http://www.ocenchik.ru/>).
23. Портал «Оценщики и эксперты» (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>).

24. Портал Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (<http://srosovet.ru/>).

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему отчету прилагаются:

- Задание на оценку;
- Приложение №3 Копии объявлений

https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/21000002750000000904_1/(lotInfo:info)?fromRec=false

На право заключения договора на размещение и эксплуатацию объекта по оказанию услуг населению

Заявительный лотчик

Идентификационный номер лота	ИП02000002750000000904_1
Идентификационный номер лота	2 030 735,810 ИДС не объявлен
Максимальная цена лота	101 536,78 Р (5,00 %)
Вид лота	Лоты безвозмездного пользования, договоры аренды (аренда неимущественная), иная договорная, предоставляющие право пользования государственными или муниципальными объектами, продажа имущества ОУИ
Вид лота	Иной
Принятая ФАС России от	2023.02.23 в 14:00:23

Заявитель лота

Объект размещения лота Болгарская область

Дата окончания лотной сделки 2024.02.08 08:00:00

Дата окончания лотной сделки 2023.02.28 12:30:00

Завершение лотной сделки 2023.02.28 10:00:00

Сведения о лоте

Предмет лота: **На право заключения договора на размещение и эксплуатацию объекта по оказанию услуг населению**

Идентификационный номер лота
ИП02000002750000000904_1

Идентификационный номер лота
2 030 735,810 **ИДС не объявлен**

Максимальная цена лота
101 536,78 Р (5,00 %)

Вид лота
Лоты безвозмездного пользования, договоры аренды (аренда неимущественная), иная договорная, предоставляющие право пользования государственными или муниципальными объектами, продажа имущества ОУИ

Вид лота
Иной

Принятая ФАС России от
2023.02.23 в 14:00:23

Заявитель лота
АО «СЭПТ»

Объект размещения лота
Болгарская область

Дата окончания лотной сделки
2024.02.08 08:00:00

Дата окончания лотной сделки
2023.02.28 12:30:00

Завершение лотной сделки
2023.02.28 10:00:00

Расчеты счета для перечисления задатка

[https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000149210000003092_2/\(lotInfo:info\)?fromRec=false](https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/22000149210000003092_2/(lotInfo:info)?fromRec=false)

Электронный аукцион

Местоположение: Ярославская область, г. Рыбинск, пр. Ленина, у д. 181а остановочно-торговый модуль, под продукцию общественного питания

Инициатор торгов: АО «Сорбент-АСТ»

Сумма начальной цены лота: 29 596,00 Р

Срок исполнения обязательств по лоту: 30.03.2026 08:00:00 MSK

Срок подачи заявки: 23.03.2026 08:00:00 MSK

Срок подачи заявки: 30.03.2026 08:00:00 MSK

Срок подачи заявки: 30.03.2026 08:00:00 MSK

Сведения о лоте

Место для размещения НТО (торговый павильон) Ярославская область, г. Рыбинск, пр. Ленина, у д. 181а остановочно-торговый модуль, под продукцию общественного питания

Инициатор торгов: АО «Сорбент-АСТ»

Сумма начальной цены лота: 29 596,00 Р

Срок исполнения обязательств по лоту: 30.03.2026 08:00:00 MSK

Срок подачи заявки: 23.03.2026 08:00:00 MSK

Срок подачи заявки: 30.03.2026 08:00:00 MSK

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

ул. М. Горького, 22-а, г. Череповец, Вологодской области, Россия, 162614
Тел. (8202) 55-61-72, тел. 30-25-40, e-mail: edinenie35@mail.ru
ОКПО 53998843, ОГРН 1023501252554, ИНН/КПП 3528067753/352801001

18.03.2026 № 73

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

Заявка на проведение оценки

Уважаемая Елена Викторовна!

Прошу Вас произвести оценку рыночной стоимости права размещения нестационарных торговых объектов и аттракционов с 15.04.2026 по 31.10.2026 г.

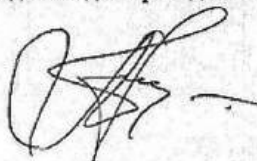
Реквизиты учреждения для заключения договора:

Адрес: 162614, Вологодская обл., г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а
Тел. (8202) 55-61-72, 30-25-40
ИНН 3528067753 КПП 352801001
ОГРН 1023501252554;
ОКПО 53998843
Финансовое управление мэрии города
Череповца (МАУК «ГКДЦ «Единение»)
Казначейский счет
03234643197300003000
Единый казначейский счет (кор/сч)
40102810845370000115
в ОКЦ № 1 ВВГУ Банка России/УФК по Вологодской области, г Вологда
БИК ТОФК 042202115
e-mail: edinenie35@mail.ru
Директор Титов Андрей Владимирович

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

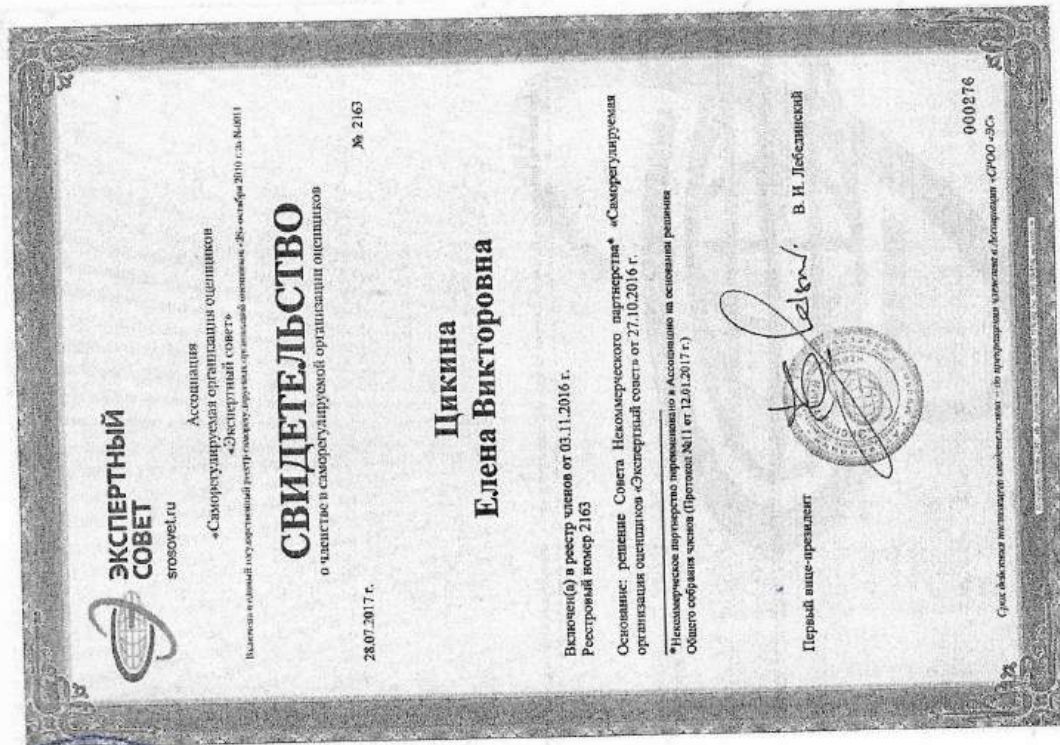
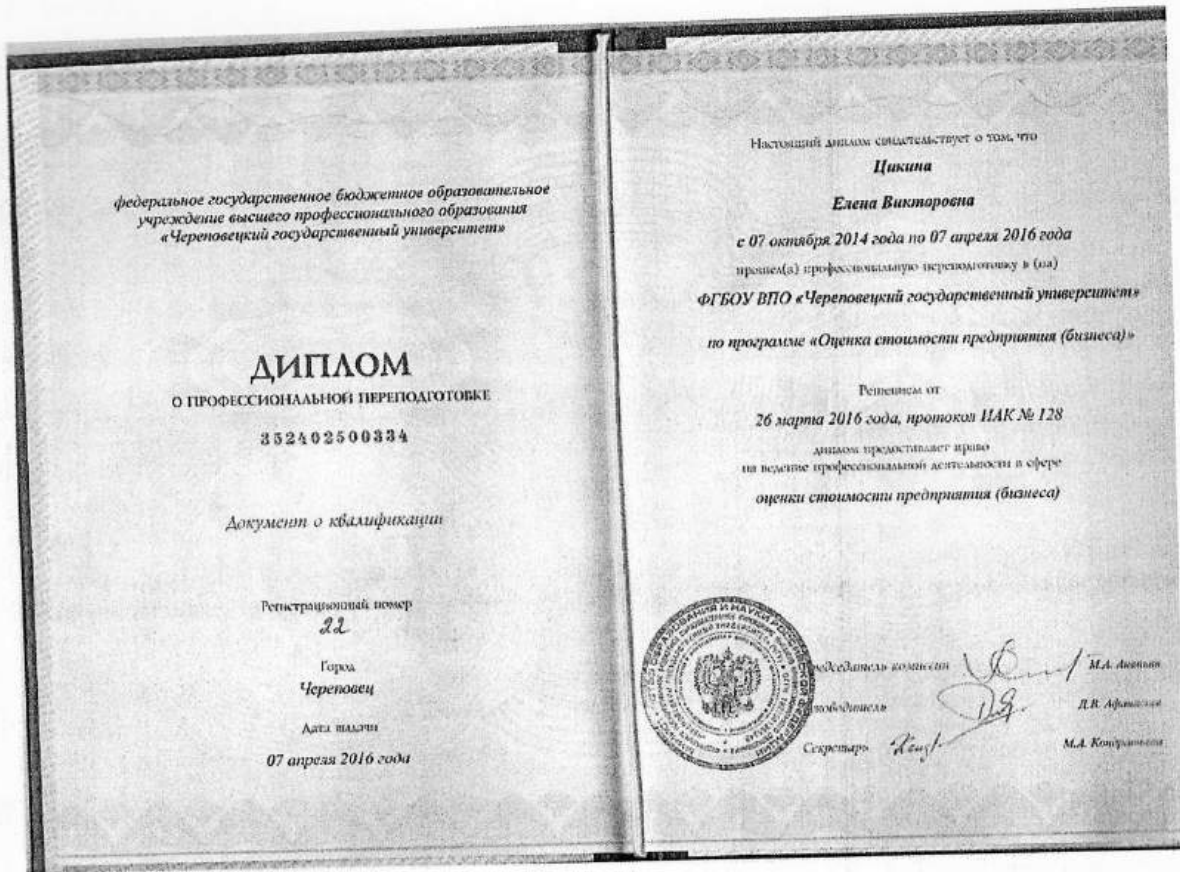
Документы и информацию, необходимые для проведения оценочных работ, обязуемся предоставить.

Директор



А.В. Титов

Исполнитель
Вед. документовед МАУК «ГКДЦ «Единение»
Жукова Ольга Владимировна
т. (8202) 30-25-40
Email: ed35.veddoc@mail.ru



КОПИЯ ВЕРНА
Подпись *Цикина*

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНЩИКА
№ 433-701-234983/25 от «24» октября 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора обязательного страхования ответственности оценщика № 433-701-234983/25 от «24» октября 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

Цикина Елена Викторовна

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с «24» октября 2025 г.
по «23» октября 2026 г.

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

24.10.2016

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

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

СТРАХОВАЯ СУММА:

300 000,00 (Триста тысяч и 00/100 рублей)

ФРАНШИЗА:

0 рублей

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

100 000,00 (Сто тысяч и 00/100 рублей)

0 рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

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

От Страховщика: _____ Трoфименко Н.Н.
М.П.

Начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области, доверенность № 1-КБ от 31.01.2025 г.

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.



КОПИЯ ВЕРНА
Подпись: *Цикина*

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-701-234968/25 от «24» октября 2025 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 433-701-234968/25 от «24» октября 2025 г. (далее – Договор страхования) и подтверждает факт его заключения. По Договору страхования застрахована ответственность Страхователя в соответствии с условиями Договора страхования и Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО "Ориентир" **ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:** 162609 Вологодская обл., г.Череповец, ул.Комсомольская, д.15, оф.87

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:** Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с «24» октября 2025 г. по «23» октября 2026 г. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:** 12 месяцев **РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:** «29» августа 2016 г.


ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):	ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:	ФРАНШИЗА:
Объектом страхования являются 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	5 000 000.00 (Пять миллионов и 0/100) рублей По одному страховому случаю	0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	100 000.00 (Сто тысяч и 00/100) рублей	0 рублей

СТРАХОВАЯ СУММА по Договору страхования: 5 100 000.00 (Пять миллионов сто тысяч и 00/100) рублей

ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:

1. Страховая защита по Договору страхования распространяется на ущерб, причиненный в период страхования, ставший следствием действий (бездействий) Страхователя, имевших место в течение периода страхования или после Ретроактивной даты, с условием возмещения такого ущерба, в течение срока исковой давности (в соответствии со ст.966 Гражданского кодекса Российской Федерации).
2. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности на условиях, содержащихся в договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
3. При обнаружении (наступлении) обстоятельства, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495) 641-41-70 или по электронной почте profclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179 Операционный офис в г. Череповец
Тел: 8 (800) 100-77-55

От Страховщика:  Трофименко Н.Н.
М.П.
Начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области, доверенность № 1-К5 от 31.01.2025 г.

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.



КОПИЯ ВЕРНА
Подпись 

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040915-1

« 10 » июля 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Цикиной Елене Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 10 » июля 20 24 г. № 359

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 10 » июля 20 27 г.

АО «ОРИЕНТИР» Москва, 2021 г. - 54 Т. 04/012



КОПИЯ ВЕРНА

Подпись