

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



Утверждаю:

Директор ООО «Ориентир»
Е.В. Цикина /Цикина Е.В./
Е.В. Цикина 2025 г.

ОТЧЕТ № 29/2025

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

Дата оценки:
«01» марта 2025 г.

Дата составления отчета:
«07» марта 2025 г.

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

г. Череповец
2025 г.

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

Уважаемый Андрей Владимирович!

На основании Договора № 29 от 10.02.2025 г. и задания на оценку (вх. Приложение № 1 от 10.02.2025 г.) ООО «Ориентир» произвело оценку рыночной стоимости права аренды торгового павильона № 7 расположенного в парке культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2 (далее – Объект оценки).

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

Выводы, приведённые в Отчёте № 29/2025 от 07.03.2025 г. об определении рыночной стоимости объекта оценки (далее - Отчет), основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной нами в результате исследований рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и описание методик расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех содержащихся в нем ограничений и допущений.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп. от 21 декабря 2001г., 21 марта, 14 ноября 2002г., 10 января, 27 февраля 2003г., 22 августа 2004г., от 27 июля 2010г. N 167 ФЗ, от 28.12.2010 N 431-ФЗ, от 01.07.2011 N 169-ФЗ, от 11.07.2011 N 200-ФЗ, от 30.11.2011 N 346-ФЗ, от 03.12.2011 N 383-ФЗ, от 03.07.2016 N 360-ФЗ); Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", , Федеральным стандартом оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2023г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г., Стандарты и пра-вила оценочной деятельности СРО Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО«ЭС» (Протокол №19/2011 от 12.05.2011 г.). Указанные выше федеральные стандарты применяются в связи с тем, что их применение обязательно при осуществлении оценочной деятельности на территории РФ. Стандарты и правила оценочной деятельности АССОЦИАЦИЯСРОО «Экспертный совет» обязательны для применения членами АССОЦИАЦИЯ СРОО «Экспертный совет».

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

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

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права аренды торговых павильонов расположенных в парке культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2, в месяц, без учета коммунальных платежей, на дату оценки (01 марта 2025 г.), с учетом округления составит:

**Павильон № 7 общей площадью 18 кв.м.
39 724 (Тридцать девять тысяч ~~семьсот~~ двадцать четыре рубля).**

С уважением,
Директор ООО «Ориентир»



Е.В. Цикина

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
2.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
2.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
2.5 СВЕДЕНИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ 12	
2.6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ	12
2.7 ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ	14
2.8 ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ФАКТА ОСМОТРА ЛИЧНО ОЦЕНЩИКОМ, ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТЕПЕНИ ОБСТОЯТЕЛЬНОСТИ ПРОВЕДЕННОГО ОСМОТРА, ПОДТВЕРЖДАЕМОГО ВЫПОЛНЕННЫМИ ФОТОГРАФИЯМИ ОБЪЕКТА	14
2.9 ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ	15
3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	15
4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
4.1 ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ	16
4.2 МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
5. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ РАЗДЕЛ.	18
5.3 РОССИЙСКАЯ И МИРОВАЯ ЭКОНОМИКИ: ИТОГИ 1 ПОЛУГОДИЯ 2023 ГОДА. ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.	
5.4 Прогнозный курс инфляции на 2025 год	ОШИБКА! ЗАКЛАДКА НЕ ОПРЕДЕЛЕНА.
6.МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ	24
7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	27
7.1 РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ	28
8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	33
9. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ	34
10. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	34
11. ПРИЛОЖЕНИЯ	36

1. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика и являются достоверными, соответствуют действительности и не содержащими фактических ошибок;
- произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; оценщик также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его Клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия оценщику, подписавшего данный отчет;
- оценщиком ООО «Ориентир» совместно с Заказчиком был проведен осмотр представленного к оценке объекта;
- настоящий отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)", Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)", Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", , Федеральным стандартом оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2023г., Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г и другими нормативными документами.
- настоящая оценка была выполнена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения оценщика;
- образование оценщика соответствует всем необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его расположения;
- расчетная величина рыночной стоимости признается действительной на дату определения стоимости объекта оценки.

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права аренды торговых павильонов расположенных в парке культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2, в месяц, без учета коммунальных платежей, на дату оценки (01 марта 2025 г.), с учетом округления составит:

**Павильон № 7 общей площадью 18 кв.м.
39 724 (Тридцать девять тысяч семьсот двадцать четыре рубля).**

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

Е.В. Цикина



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

Наименование фактов и выводов	Показатели, характеристики, информация
Объект оценки	Предполагаемая рыночная стоимость права аренды торгового павильона № 7.
Месторасположение и адрес объекта оценки	Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, д. 2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Вид права: оперативное управление
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения) : не зарегистрировано
Период составления отчета об оценке	10 февраля 2025 года – 07 марта 2025 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	На 01 марта 2025 года
Дата инспекции оцениваемого объекта	10 февраля 2025 года
Основание для проведения оценки	Договор № 29 от 10.02.2025 и задание на оценку (вх. Приложение № 1 от 10.02.2025 г.)
Используемые в отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату оценки	В настоящем отчете используется российский рубль, иностранные валюты не используются.
Цель и задачи проведения оценки	Целью настоящей оценки является обоснование размера арендной платы за аренду торговых павильонов в месяц, без учета коммунальных платежей.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки может быть использован для информирования заинтересованной стороны о предполагаемой стоимости арендной платы для торговых.
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость определяется исходя из предпосылок, указанных в п.14 ФСО II 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3) дата оценки 10.02.2025 г.; 4) предполагаемым использованием объекта является НЭИ (наиболее эффективное использование); 5) характер сделки добровольная сделка в типичных условиях (без

	влияния факторов вынужденной продажи).
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	МАУК «ГКДЦ «Единение», Потенциальный арендатор.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком в настоящем отчете, а также особые допущения и ограничивающие условия приведены в разд. 2.7 настоящего отчета.
Соблюдение требований законодательства России и Используемые стандарты оценки	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)"; Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)"; Федеральный стандарт оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2023г.; Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены

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

Подход/Объект	Стоимость права аренды торгового павильона
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	39 724 (Тридцать девять тысяч семьсот двадцать четыре рубля).
Итоговая величина рыночной стоимости	39 724 (Тридцать девять тысяч семьсот двадцать четыре рубля).

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

Е.В. Цикина



2.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2

Наименование фактов и выводов	Показатели, характеристики, информация
Объект оценки	Предполагаемая рыночная стоимость права аренды торгового павильона № 7.
Месторасположение и адрес объекта оценки	Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, д. 2
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Вид права: оперативное управление
Субъект права	МАУК «ГКДЦ «Единение» ИНН/КПП 3528067753/352801001 162614, Россия, Вологодская область, г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а.
Существующие ограничения (обременения) права	Существующие ограничения (обременения): не зарегистрировано.
Цель и задачи проведения оценки	Целью настоящей оценки является обоснование размера арендной платы за аренду торговых павильонов в месяц, без учета коммунальных платежей.
Предполагаемое использование результатов оценки	Результат настоящей оценки может быть использован для информирования заинтересованной стороны о предполагаемой стоимости арендной платы для торговых.
Ограничения и пределы применения полученного результата	Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
Юридическая подоснова проведения оценки арендной платы	Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости.¹ Договор аренды – это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору право пользования и владения. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды (лизгольд), представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.
Вид стоимости	Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.5 «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», единственной подходящей для целей оценки является рыночная стоимость. При оценке исходили: из традиционного определения рыночной стоимости как цены, выраженной в денежных единицах или в денежном эквиваленте. Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

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

	информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: • одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; • стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; • объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; • цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог. Согласно Международных стандартов МСО – 1: Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, за которую бы состоялся обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливой и без принуждения. Под определение, данное МСО, более всего подпадают следующие виды объектов оценки: «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе имущество и имущественные права². Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.³ По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование.⁴ Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату.⁵ Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и возможно владения) на определенный период времени. Временный характер пользования объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на⁶: • календарную дату; • истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами; • событие, которое должно неизбежно наступить.
--	---

² Ст. 128 ГК РФ³ Ст. 209 ГК РФ⁴ Ст. 606 ГК РФ⁵ Ст. 606 ГК РФ⁶ Ст.190 ГК РФ

	Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. Арендная плата – это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.⁷ Арендная плата, в том числе может определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.⁸ <i>Выводы:</i> Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав – пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы. Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период). Тогда, арендную плату следует трактовать, как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом, в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно, ставка арендной платы – это цена права пользования и владения единицей площади объекта в течение определенного срока. <i>В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.</i> <i>То есть, объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.</i>
Период составления отчета об оценке	10 февраля 2025 года – 07 марта 2025 года
Дата определения стоимости оцениваемого объекта	01 марта 2025 года
Форма отчета	Отчет выполнен в полной печатной форме
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов. 2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам. 3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик. 4. От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на

⁷ П.1 ст.164 ГК РФ⁸ П.2 ст. 164 ГК РФ

	основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. 5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам. 6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов. 7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. 8. Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки.
--	---

2.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

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

2.4 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4

Фамилия, имя, отчество оценщика	<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	Страховой полис от 24.10.2024 года № 433-155665/24 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 300 000 руб. Срок действия полиса с 24.10.2024 по 23.10.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2016 года
Юридическое лицо с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ориентир» ИНН 3528 261341 КПП 352801001 ОГРН 1163525092719 Юридический адрес: Вологодская обл.. г. Череповец, пр-т Победы, 22-151

Сведения о страховании ответственности юридического лица	Страховой полис № 433-701-155719/24 от 24.10.2024 по страхованию профессиональной ответственности оценщиков, выданный СПАО «Ингосстрах» на сумму 5 100 000 руб. Срок действия полиса с 24.10.2024 по 23.10.2025 г.
Квалификационные аттестаты в области оценочной деятельности	1. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 040915-1 от 10.07.2024 г. по направлению «Оценка недвижимости».

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

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

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

2.6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ В ДАННОМ ОТЧЕТЕ

Общие условия, допущения и ограничения

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

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон.
2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
3. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.
4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса поведения оценщиков.
5. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, оценщику не была поставлена задача ее проверки. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщика, рассматривалась как достоверная.
6. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

Особые допущения

1. Определение рыночной арендной платы за объекты аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

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

2.7 ЗАКОНЫ И НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

- Гражданский кодекс РФ.
- ФЗ от 25.10.2001г. N 137-ФЗ, "О введении в действие ЗК РФ".
- Федеральным законом от 29.07.1998г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ, (Собрание законодательства РФ, 1998, №31, ст.3813; 2002, №4, ст.251; №12, ст.1093; №46, ст.4537; 2003, №2, ст.167; №9, ст.805; 2004, №35, ст.3607; 2006, №2, ст.172; №31, ст.3456; 2007, №7, ст.834; №29, ст.3482; №31, ст.4016; 2008, №27, ст.3126; 2009, №19, ст.2281; №29, ст.3582, ст.3618; №52, ст.6419,6450; 2010, №30, ст.3998; 2011, №1, ст.43; №27, ст.3880; №29, ст.4291; №48, ст.6728; №49, ст.7024, ст. 7061; 2012, №31, ст.4333; 2013, №23, ст.2871; №27, ст.3477; №30, ст.4082; 2014, №11, ст.1098; №23, ст.2928; №30, ст.4226; 2015, №1, ст.52; №10, ст.1418, от 03.07.2016 N 360-ФЗ) и федеральными стандартами оценки.
- Международные стандарты оценки, восьмое издание 2007, «МКС 2007».
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)";
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)"; Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)"; Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)"; Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)";
- Федеральный стандарт оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)"
- утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2023г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога» (ФСО № 9)» № 327, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015,
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» № 611, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от 12.05.2011 г.).

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

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

Осмотр объектов оценщиком был произведен 10 февраля 2025 года. Осмотр был проведен в присутствии представителя Заказчика. Осмотрены объекты для сдачи в аренду, торговые павильоны в парке культуры и отдыха «Соляной сад».

2.9 ДОСТАТОЧНОСТЬ И ДОСТОВЕРНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ

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

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

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

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

3. ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

3 Описание и анализ необходимой для оценки информации:

Оценщиком произведено описание представленных к оценке объектов.

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

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

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

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

6 Составление и передача заказчику отчета об оценке:

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

4. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

4.1 ИДЕНТИФИКАЦИЯ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ

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

Перечень нежилых помещений приведен в таблице 5.

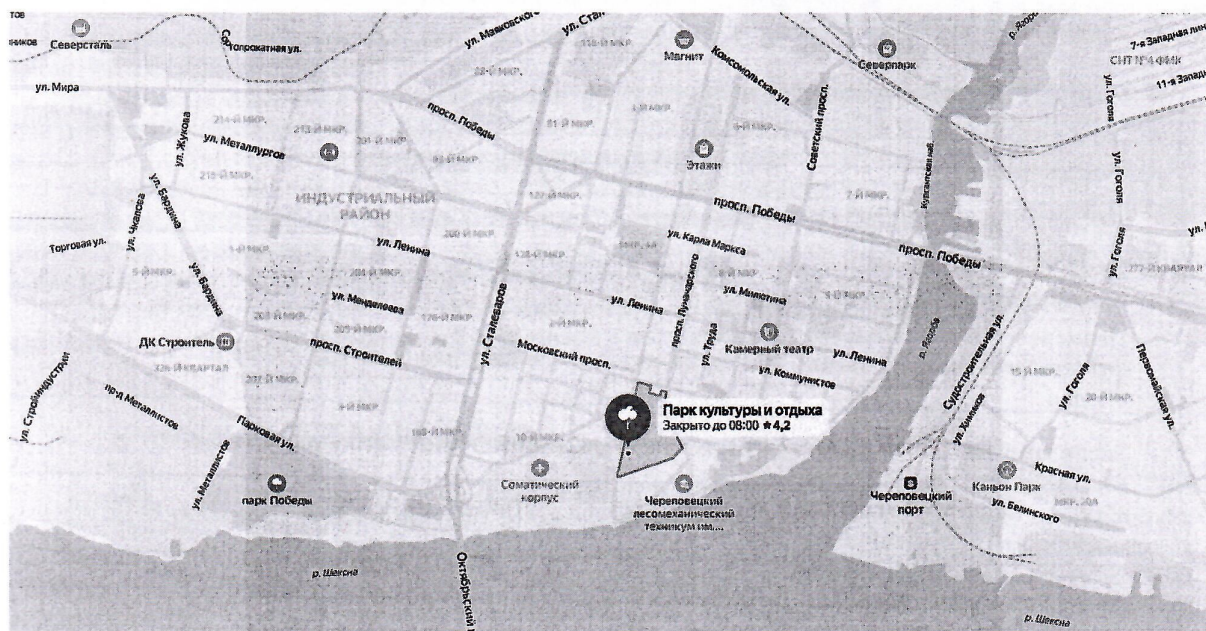
Таблица 5

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

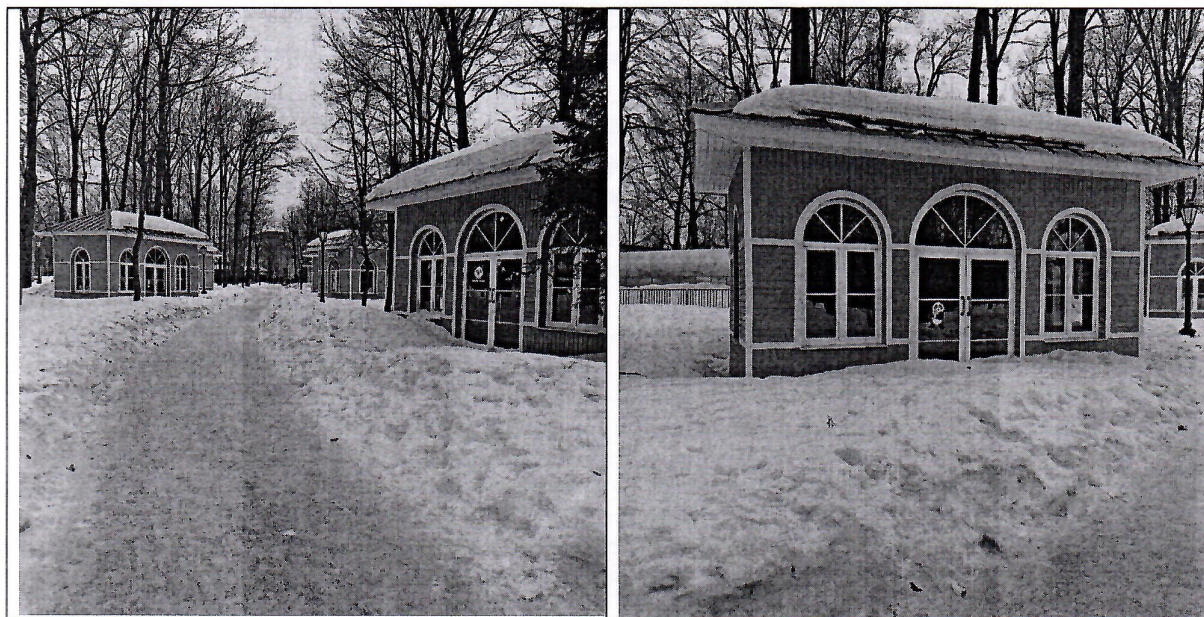
Объект являются основными местами отдыха и прогулок горожан, привлекательны, для коммерческих объектов развлечения и отдыха, таких как торговые точки продуктами быстрого питания, непродовольственными развлекательными товарами, сувенирами, аттракционами (батуты, тир, прокат самоходных средств, водные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

4.2 МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение объекта представлено на карте ниже



4.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



4.6 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5. 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 2023 ГОДА

1. По первой оценке Росстата, рост ВВП по итогам 2023 года составил +3,6% г/г, что выше большинства ожиданий. К уровню двухлетней давности показатель вырос на +2,3%. Рост экономики в 2023 году оказался самым высоким за последнее десятилетие (исключение только постковидный восстановительный рост в 2021 г.).

2. Промышленное производство по итогам 2023 года выросло на +3,5% г/г, а к уровню двухлетней давности – на +4,2%.

Основной положительный вклад по итогам 2023 года дал прирост выпуска обрабатывающей промышленности, который достиг +7,5% г/г, что также выше большинства ожиданий. К уровню 2021 года рост составил +7,8%. При этом «закрыли» год в плюсе практически все отрасли.

Динамика производства добывающей промышленности по итогам 2023 года составила -1,3% г/г. К уровню двухлетней давности – +0,2%. Ключевой фактор – добровольное сокращение добычи нефти в течение всего прошедшего года.

3. Объем строительных работ в 2023 году вырос на +7,9% г/г, несмотря на высокую строительную активность и годом ранее (+7,5% г/г по итогам 2022 г.). В результате к уровню двухлетней давности показатель увеличился на +16,0%.

4. Выпуск продукции сельского хозяйства в 2023 году практически не изменился (-0,3% г/г), несмотря на рекордный урожай в 2022 году. При этом рост к уровню двухлетней давности достиг +11,0%.

По предварительным данным Росстата, в 2023 году производство мяса выросло на +2,0% г/г (к 2021 г. рост на +5,1%), молока – на +2,5% г/г (к 2021 г. рост на +4,6%), яиц – на +1,2% г/г (к 2021 г. рост на +3,9%).

5. В 2023 году грузооборот транспорта составил -0,6% г/г, к уровню двухлетней давности -2,9%. Но без учёта трубопроводного транспорта в прошедшем году грузооборот вырос на +1,9% г/г (к уровню 2021 г. рост на +2,1%), прежде всего, за счёт увеличения грузооборота на автомобильном и морском транспорте. Грузооборот на железнодорожном транспорте сохранился на уровне предыдущего года.

6. Начиная со 2 квартала 2023 года, потребительская активность населения постепенно восстанавливалась и по итогам года продемонстрировала уверенный рост. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в 2023 году был на +6,0% г/г выше уровня прошлого года (+2,5% к уровню 2021 г.).

Оборот розничной торговли по итогам 2023 года увеличился на +6,4% г/г в реальном выражении (-0,5% к уровню 2021 г.). Рост в непродовольственном сегменте составил +9,5% г/г, в продовольственном +3,3% г/г.

Платные услуги населению в 2023 году продемонстрировали рост на +4,4% г/г, а к уровню 2021 года увеличение на +9,6%. Наибольший рост показали курьерские услуги – +37,2% г/г, электронные услуги (включая платные подписки на онлайн кинотеатры и игровые сервисы) – +18,1% г/г, услуги в области культуры – +15,6% г/г, транспортные и туристские услуги – +10,5% г/г и +9,0% г/г соответственно.

Оборот общественного питания по итогам 2023 года увеличился на +12,3% г/г. К уровню двухлетней давности превышение составило +20,8%.

7. Инфляция по итогам 2023 года составила 7,4%. По состоянию на 5 февраля 2024 года инфляция год к году замедлилась до 7,27% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в 2023 году составил +2,8%, а в целом по промышленности – +4,0%.

8. Рынок труда в целом показал свою гибкость и устойчивость в прошедшем году. Уровень безработицы по итогам 2023 года составил 3,2%. На конец года безработица была 3,0% от рабочей силы, а на минимуме опускалась до 2,9% (октябрь и ноябрь 2023 г.).

За 11 месяцев 2023 года (по последней оперативной информации) номинальная заработная плата увеличилась на +13,8% г/г и составила 70 969 рублей, в реальном выражении рост на +7,6% г/г.

Реальные денежные доходы по итогам 2023 года выросли на +4,6% г/г. Реальные располагаемые доходы росли быстрее – +5,4% г/г по итогам года. Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов в 2023 году внесли оплата труда наёмных работников +4,2 п.п. (+7,3% г/г в реальном выражении) и доходы от предпринимательской деятельности +1,4 п.п. (+24,1% г/г). Положительный вклад также за счёт социальных выплат +0,4 п.п. (+1,8% г/г). При этом доходы от собственности внесли отрицательный вклад -3,2 п.п. (-40,7% г/г).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность														
ВВП	3,6	5,1	4,6	4,5	6,3	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-1,8	-2,5	-3,5	3,9	5,9
Сельское хозяйство	-0,3	-5,7	5,5	-25,0	4,0	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,9	6,6	8,7	7,5	2,7	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	8,8	5,1	7,0
Оптовая торговля	10,9	19,5	14,7	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	6,0	9,6	9,0	5,0	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	6,4	11,1	10,2	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,6
Платные услуги населению	4,4	4,9	4,7	4,5	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,3	9,4	10,2	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	6,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	1,0	-0,5	0,6	2,9	0,6	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	1,9	0,0	-3,7	1,0	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	13,3	12,6	0,7	6,7 ¹	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,5	4,1	2,7	4,5	5,3	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-0,7	-1,1	-0,7	-0,3	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	7,8	5,1	8,9	10,0	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4	7,4
Инфляция														
Индекс потребительских цен	7,4	7,2	7,4 / 7,3 ²	7,5	6,7	6,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей														
Промышленность	4,0	20,9	19,2	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	4,2	50,1	40,9	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	2,8	14,5	14,9	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8

в % к соотв. периоду предыдущего года	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	окт.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Рынок труда и доходы населения														
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	7,6 ³	-	-	7,2	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата рублей	70 969 ³	-	-	73 383	73 830	70 639	73 534	66 778	65 338	71 377	61 385	63 784	60 101	57 244
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,8 ³	-	-	15,2	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	4,6	6,6	-	-	-	3,7 ⁴	5,0 ⁴	2,0 ⁴	-0,6 ⁴	1,1 ⁴	-3,6 ⁴	-1,8 ⁴	2,0 ⁴	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	5,4	8,0	-	-	-	3,3 ⁴	5,2 ⁴	4,4 ⁴	-1,0 ⁴	-0,1 ⁴	-4,2 ⁴	-0,7 ⁴	1,4 ⁴	3,3
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,5	1,8	2,2	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,4	76,5	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	-	76,0	76,1	75,9	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,7	3,0	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,1	74,2	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	71,9	71,5	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	73,6	73,8	73,7	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,6	-19,8	-17,5	-18,6	-23,2	-20,6	-16,9	-15,5	-16,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,3	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	-	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,8	3,0	3,1	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	61,0	61,0	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	3,2	2,9	3,0	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	2,9	2,9	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Уточнение данных за 2022 г.

² В декабре / по состоянию на 5 февраля 2024 г.

³ Январь-ноябрь 2023 г.

⁴ Уточнение данных за 2022 г. и 2023 г.

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	2023	IV кв. 23	дек.23	ноя.23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	84,7	92,7	90,8	90,6	94,1	81,0	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	16,0	16,0	16,0	15,0	13,0	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				12,5	10,9	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублевым жилищным кредитам	9,2	8,1	7,9	8,2	8,1	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)				12,4	8,4	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублевое кредитование экономики (в % ГП)												
Кредит экономике	24,3	24,3	24,3	25,6	25,4	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	25,0	25,0	25,0	26,3	27,2	26,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	23,0	23,0	23,0	24,3	22,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России

Анализ рынка недвижимости показывает, что его формируют, помимо спроса и предложения, множество других факторов. Основными из них являются влияние инфляции, зависимость одних компаний от других, изменение политики государства. Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и Вологодской области на рынок оцениваемого объекта в период, предшествующий дате оценки: рынок недвижимости находится в стадии стагнации, влияние политических факторов на рынке не несет каких-либо положительных или отрицательных изменений.

5.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

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



На рынке недвижимости выделяются две его составляющие: первичный и вторичный рынок недвижимости. **Первичный рынок** – экономическая ситуация, когда недвижимость как товар впервые поступает на рынок. Основными продавцами недвижимости в таком случае выступают государство в лице своих федеральных, региональных и местных органов власти, строительные компании – поставщики жилой и нежилой недвижимости.

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

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

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

Объектом оценки является нестационарный торговый объект, торговый павильон, – коммерческой недвижимости, к подсегменту – объекты торгового назначения. Для проведения оценки будет учтен сегмент рынка, к которому относится Объект оценки.

5.3 АНАЛИЗ ЦЕН АРЕНДЫ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ЧЕРЕПОВЦЕ

Ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости Вологодской области напрямую зависит от инвестиционной активности в регионе. Вологодская область являет собой обширную территорию, которая по площади почти в два раза больше Ленинградской, и в три раза – Московской, с разнонаправленными социальными и демографическими процессами.

Ведущие отрасли производства Вологодской области – предприятия реального сектора: металлургическое и химическое производства, машиностроение, обработка древесины, производство изделий из дерева, пищевая промышленность.

Одна из особенностей Вологодской области – наличие второго городского ядра, которым является моногород – районный центр Череповец. Он как по численности населения, так и по промышленному потенциалу превышает областной центр – Вологду.

Основным градообразующим предприятием Череповца является Череповецкий металлургический комбинат ОАО «Северсталь», поэтому основная часть трудоспособного населения занята в металлургии, а социально-экономическая ситуация, и вместе с ней и ситуация на рынке жилья и коммерческой недвижимости, зависит от мировой конъюнктуры рынка черной металлургии.

Но Вологодская область – это и регион, активно привлекающих туристов: Вологодчина знаменита обилием сохранившихся монастырей, старинных усадеб, памятников деревянного зодчества, а ряд населенных пунктов области имеют статус исторических поселений и являются «музеями под открытым небом».

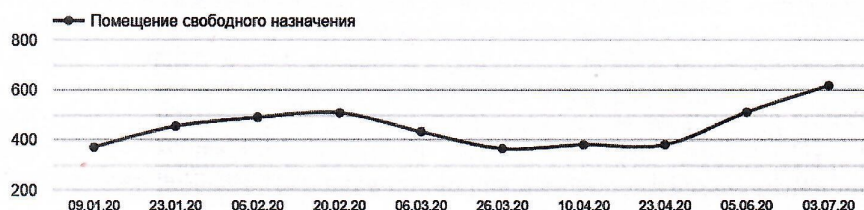
Объемы жилищного строительства в городе Череповце сокращаются, поэтому спрос на квартиры в новых домах, которые возводят преимущественно местные строительные организации, остается высоким.

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости Вологды и Вологодской области в первую очередь зависит от макроэкономической ситуации в регионе и в настоящее время оценивается экспертами как стабильная.

На рынке офисных помещений Вологды и Череповца преобладают предложения офисов классов В и С в бизнес-центрах, а также офисные помещения в подвергшихся реконструкции административных зданиях. Регион – лидер по продукции лесной и металлургической промышленности, привлекает потенциальных арендаторов, а также покупателей производственных и складских помещений.

Индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Череповце и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Рассчитываем по параметрам: Череповец. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Динамика средних цен

Даты	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
03 июля 2020	617.6	+17.24%
05 июня 2020	511.1	+25.47%
23 апреля 2020	380.9	+0%
10 апреля 2020	380.9	+4.1%
26 марта 2020	365.3	-18.48%
06 марта 2020	432.8	-17.33%
20 февраля 2020	507.8	+3.54%
06 февраля 2020	489.8	+7.17%
23 января 2020	454.7	+18.5%
09 января 2020	370.6	

Диапазон цен арендных ставок колеблется от 200,00 до 1500 руб. за 1 кв.м. Среднее значение арендной ставки за 1 кв.м. 585 руб. Влияние на цену оказывают такие показатели, как: местоположение, наличие и состав коммунальных платежей, конструктивная составляющая объекта недвижимости, физическое состояние здания, наличие свободного доступа, этаж сдаваемого помещения.

Одними из основных факторов, влияющих на спрос на рынке коммерческой недвижимости, является доходность объекта, которые в свою очередь зависят от местоположения, а именно расположения относительно населенного пункта, красной линии, наличие коммуникаций, транспортная доступность. Другими не менее важными факторами являются: физическая пригодность – это перспектива

использования недвижимости для того или иного назначения (общая площадь, особенности планировки (например: кабинетно-коридорная система; свободная планировка, и т.д.)); законодательная или юридическая допустимость, она связана с соответствием варианта использования объекта недвижимости окружающей застройке, данная допустимость выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, сложности в районе исторической городской застройки, возможного изменения нормативных актов, соблюдения правил зонирования, возможно негативных настроений местного населения и т.д.

Анализ цен аренды коммерческой недвижимости в Череповце

Ситуация на рынке жилой и коммерческой недвижимости Вологодской области напрямую зависит от инвестиционной активности в регионе. Вологодская область являет собой обширную территорию, которая по площади почти в два раза больше Ленинградской, и в три раза – Московской, с разнонаправленными социальными и демографическими процессами.

Ведущие отрасли производства Вологодской области – предприятия реального сектора: металлургическое и химическое производства, машиностроение, обработка древесины, производство изделий из дерева, пищевая промышленность.

Одна из особенностей Вологодской области – наличие второго городского ядра, которым является моногород – районный центр Череповец. Он как по численности населения, так и по промышленному потенциалу превышает областной центр – Вологду.

Основным градообразующим предприятием Череповца является Череповецкий металлургический комбинат ОАО «Северсталь», поэтому основная часть трудоспособного населения занята в металлургии, а социально-экономическая ситуация, и вместе с ней и ситуация на рынке жилья и коммерческой недвижимости, зависит от мировой конъюнктуры рынка черной металлургии.

Но Вологодская область – это и регион, активно привлекающих туристов: Вологодчина знаменита обилием сохранившихся монастырей, старинных усадеб, памятников деревянного зодчества, а ряд населенных пунктов области имеют статус исторических поселений и являются «музеями под открытым небом».

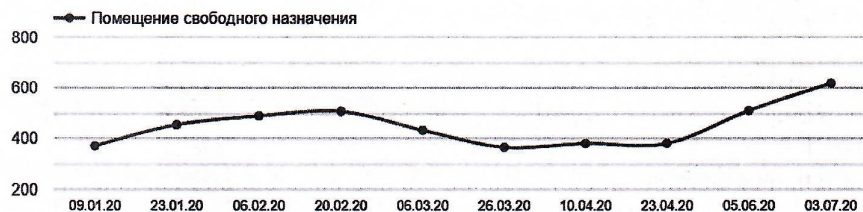
Объемы жилищного строительства в городе Череповце сокращаются, поэтому спрос на квартиры в новых домах, которые возводят преимущественно местные строительные организации, остается высоким.

Ситуация на рынке коммерческой недвижимости Вологды и Вологодской области в первую очередь зависит от макроэкономической ситуации в регионе и в настоящее время оценивается экспертами как стабильная.

На рынке офисных помещений Вологды и Череповца преобладают предложения офисов классов В и С в бизнес-центрах, а также офисные помещения в подвергшихся реконструкции административных зданиях. Регион – лидер по продукции лесной и металлургической промышленности, привлекает потенциальных арендаторов, а также покупателей производственных и складских помещений.

Индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Череповце и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Рассчитываем по параметрам: Череповец. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Аренда. Цена за м²



Динамика средних цен

Даты	Помещение свободного назначения, за м ² , руб.	Изменение
03 июля 2020	617.6	+17.24%
05 июня 2020	511.1	+25.47%
23 апреля 2020	380.9	+0%
10 апреля 2020	380.9	+4.1%
26 марта 2020	365.3	-18.48%
06 марта 2020	432.8	-17.33%
20 февраля 2020	507.8	+3.54%
06 февраля 2020	489.8	+7.17%
23 января 2020	454.7	+18.5%
09 января 2020	370.6	

Диапазон цен арендных ставок колеблется от 200,00 до 1000 руб. за 1 кв.м. Среднее значение арендной ставки за 1 кв.м. 585 руб. Влияние на цену оказывают такие показатели, как: местоположение, наличие и состав коммунальных платежей, конструктивная составляющая объекта недвижимости, физическое состояние здания, наличие свободного доступа, этаж сдаваемого помещения.

Одними из основных факторов, влияющих на спрос на рынке коммерческой недвижимости, является доходность объекта, которые в свою очередь зависят от местоположения, а именно расположения относительно населенного пункта, красной линии, наличие коммуникаций, транспортная доступность. Другими не менее важными факторами являются: физическая пригодность – это перспектива использования недвижимости для того или иного назначения (общая площадь, особенности планировки (например: кабинетно-коридорная система; свободная планировка, и т.д.)); законодательная или юридическая допустимость, она связана с соответствием варианта использования объекта недвижимости окружающей застройке, данная допустимость выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, сложности в районе исторической городской застройки, возможного изменения нормативных актов, соблюдения правил зонирования, возможно негативных настроений местного населения и т.д.

6.МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВЫХ ПАВИЛЬОНОВ

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов используются три основных подхода:

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

Последовательность и основные требования выполнения метода сравнительного анализа

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

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

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

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

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

(определенной сравнительным и/или затратным подходами) и нормой доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход регулируется методом компенсации издержек доходами.

Последовательность и требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами

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

2. Определяется коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

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

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

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

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

6. Определяются возможные прочие доходы от объекта аренды.

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

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

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

Доходный подход

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

При этом распределяется доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяется сумма «генерируемая» недвижимостью, т.е. определяется «добавочная продуктивность земли и улучшений» по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной стоимости арендной платы типичного арендатора за пользование и владение 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 аренды торгового павильона, оценщик не использовал затратный и доходный подходы в данной работе.

Применение затратного и доходного подходов, в данном случае невозможно.

Согласование результатов и заключение о величине арендной ставки

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

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

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

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

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

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

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли – продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках и предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект

больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты - аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

7.1 РАСЧЕТ ПРЕДПОЛАГАЕМОЙ СТОИМОСТЬ ПРАВА АРЕНДЫ ТОРГОВОГО ПАВИЛЬОНА

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

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

Полное описание и определение рыночной стоимости произведено в таблице ниже.

Определение рыночной стоимости аренды торговых павильонов.

№№ п/п	Наименование	Оцениваемые объекты	Объекты - аналоги			
			Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 4	
Описание объектов сравнения						
1	Наименование объекта	Размещение нестационарного торгового объект	Торговая площадь	Торговая площадь	Торговая площадь	
2	Месторасположение	г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2	Вологодская обл., Череповец, Ленинградская ул., 1	Вологодская обл., Череповец, ул. Краснодонцев, 82А	Вологодская обл., Череповец, ул. М. Горького, 32	
3	Площадь, кв.м	18	37	17	14,3	
4	Арендная плата руб.		129500	25500	28600	
5	Арендная плата (ставка аренды), руб./мес./кв.м		3 500	1 500	2 000	
6	Функциональные назначение земельного участка	территория парка культуры и отдыха	торговый объект	торговый объект	торговый объект	
7	Условия досрочного расторжения договора	Не исполнение условий договора аренды	Не исполнение условий договора аренды	Не исполнение условий договора аренды	Не исполнение условий договора аренды	
8	Условия пересмотра арендных ставок	Могут пересматриваться	Могут пересматриваться	Могут пересматриваться	Могут пересматриваться	
9	Осуществление платежа	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	
10	Адекватность района и окружения	Адекватны	Адекватны	Адекватны	Адекватны	
11	Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог	Хорошая, качество подъездных дорог хорошее	Хорошая, качество подъездных дорог хорошее	Хорошая, качество подъездных дорог хорошее	Хорошая, качество подъездных дорог хорошее	
12	Состояние окружающей застройки	Парк культуры и отдыха Соляной сад	Жилые дома, объекты торгово-офисного назначения	Жилые дома, объекты торгово-офисного назначения	Жилые дома, объекты торгово-офисного назначения	
13	Визуальность (видимость и узнаваемость объекта пешеходами)	Видимость и визуальность имеется	Видимость и визуальность имеется	Видимость и визуальность имеется	Видимость и визуальность имеется	
14	Объект	отдельностоящий павильон	торговая площадь в торговом центре	торговая площадь в торговом центре	торговая площадь в торговом центре	
15	Обеспеченность связью и коммунальными услугами	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	

ООО «Ориентир»

Отчет № 29/2025

16	Наличие парковки и вспомогательных помещений	имеется	имеется	март 2025	имеется	март 2025	имеется	март 2025
17	Дата		рыночное предложение	предложение	рыночное предложение	предложение	рыночное предложение	предложение
18	Тип сделки		От собственника, от 43 до 90 м ² в Череповце Аренда коммерческой недвижимости в Череповце Авто	Свободного назначения, 17 м ² в Череповце Аренда коммерческой недвижимости в Череповце Авто	Торговая площадь, 14,3 м ² в Череповце Аренда коммерческой недвижимости в Череповце Авто			
18	Источники получения информации							
19	Определение рыночной стоимости арендной платы части встроеного помещения							
20	Корректировка на предложение		-7,90%		-7,90%		-7,90%	
21	Корректировка на стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 224		1 382		1 842	
22	Корректировка на качество передаваемых прав		1,00		1,00		1,00	
23	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 224		1 382		1 842	
24	Корректировка на условия финансирования		1,00		1,00		1,00	
25	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 224		1 382		1 842	
26	Корректировка на дату продажи		1,00		1,00		1,00	
27	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 224		1 382		1 842	
28	Корректировка на местоположение		1,12		1,12		1,12	
29	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 622		1 552		2 070	
30	Корректировка на пешеходный трафик		1,00		1,00		1,00	
31	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 622		1 552		2 070	
32	Корректировка на проходимость		1,00		1,00		1,00	
33	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 622		1 552		2 070	
34	Корректировка на тип площади		1,08		1,08		1,08	
35	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 895		1 669		2 225	
36	Корректировка на сатернал стен		0,85		0,85		0,85	
37	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 310		1 419		1 892	
38	Корректировка на парковку		1,00		1,00		1,00	
39	Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1 кв. м/месяц		3 310		1 419		1 892	
40	Среднее значение арендной платы, руб./1 кв. м/мес.		2 207					
41	Среднее значение арендной платы, руб./мес.		39 724					

При определении рыночной стоимости, оценщиком были применены следующие корректировки:

Корректировка на предложение (торг) – применялась ко всем объектам аналогам в размере -8,4%. Так как представлены цены предложений. (Справочник оценщика Л.А. Лейфер. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. 2025 год.)

Таблица 475. Значения «Скидки на торг» по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Класс объекта	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	9,5%	8,9%	10,0%
2. Стрит-ритейл	9,0%	8,7%	9,3%
3. Торговые площади	9,3%	8,8%	9,8%
Арендные ставки объектов			
1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,6%	7,9%	9,3%
2. Стрит-ритейл	8,3%	7,7%	8,9%
3. Торговые площади	8,7%	8,1%	9,4%

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

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

Корректировка на дату продажи (условия рынка) - не производилась, так как все предложения действительны в период проведения оценки февраль-март 2025 года.

Корректировка на местоположение – производилась к аналогам № 1,2,3. так как объект оценки расположен в исторической части города. (Справочник оценщика Л.А. Лейфер. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. 2023 год.)

Таблица 58. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,75	0,80
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,89	0,91
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,81	0,84
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,78	0,77	0,80
Окраины городов, промзоны	0,65	0,62	0,68
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,76	0,80

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

Корректировка на тип объекта – применялась к аналогу № 1,2,3 так как объект аналог в виде блока в торговом центре. (Справочник оценщика Л.А. Лейфер. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. 2025 год.)

Таблица 268. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,87	0,98
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,93	0,98

Корректировка на материал стен – применялась к объектам аналогам № 1,2,3 в размере 0,3, так как аналоги в капитальных кирпичных строениях, а объект оценки деревянный павильон. Справочник

оценщика Л.А. Лейфер. Торговая недвижимость и сходные типы объектов. Сравнительный подход. 2023 год.)

Таблица 439. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы доверительных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,94	0,93	0,96
Отношение удельной цены объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной цене такого же кирпичного объекта	0,83	0,80	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из панелей, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,95	0,94	0,96
Отношение удельной арендной ставки объекта, стены которого выполнены из прочего материала стен, к удельной арендной ставке такого же кирпичного объекта	0,84	0,81	0,87

Корректировка на коммунальные платежи – не применялась, так как все аналоги не содержат в ставке аренды коммунальные платежи.

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

8. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

На основании проведенных анализа и расчетов оценщик высказывает свое мнение, что предполагаемая рыночная стоимость права аренды торговых павильонов расположенных в парке культуры и отдыха «Соляной сад» по адресу: Вологодская обл., г. Череповец, ул. М.Горького, д. 2, в месяц, без учета коммунальных платежей, на дату оценки (10 февраля 2025 г.), с учетом округления составит:

**Павильон № 7 общей площадью 18 кв.м.
39 724 (Тридцать девять тысяч семьсот двадцать четыре рубля).**

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



Е.В. Цикина

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 (Найденев Л.И., Тимирязова 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 ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в РФ».
3. Международные стандарты оценки МСО 1 - 6.
4. Федеральным стандартом оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)",
5. Федеральным стандартом оценки "Виды стоимости (ФСО II)",
6. Федеральным стандартом оценки "Процесс оценки (ФСО III)",
7. Федеральным стандартом оценки "Задание на оценку (ФСО IV)",
8. Федеральным стандартом оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)",
9. Федеральным стандартом оценки федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 200 от 14.04.2023г.,
10. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. № 611.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 19/2011 от 12.05.2011 г.).
12. Верховина А.В. Правовое регулирование оценочной деятельности. - Москва, 2003.
13. Федотова М.А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. - Москва, 2000.
14. Оценка недвижимости. Учебник. Под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. - 2003.
15. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости.— М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.
16. Методика определения физического износа гражданских зданий, утвержденная Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., №404
17. Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. Том 1 - Нижний Новгород. 2014 г. Лайфер Л.А.
18. Периодическое издание «Вопросы оценки».
19. Периодическое издание «Имущественные отношения в РФ».
20. Портал услуг Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (<https://portal.rosreestr.ru/>).
21. Портал Appraiser.ru. Вестник оценщика (<http://appraiser.ru/>).
22. Портал Оценщик.ру (<http://www.ocenchik.ru/>).

23. Портал «Оценщики и эксперты (<http://ocenschiki-i-eksperty.ru/>).
24. Портал Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (<http://srosovet.ru/>).

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему отчету прилагаются:

- Документы заказчика
- Документы оценщика

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

04.02.2025 № 28

ООО «Ориентир»
Цикиной Е.В.
г. Череповец, пр. Строителей, д.49, д.6, оф.4

Заявка на проведение оценки

Уважаемая Елена Викторовна!

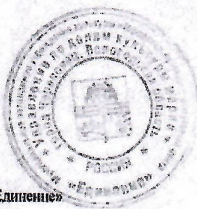
Прошу Вас произвести оценку размера арендной платы по договору аренды торгового павильона №7 (согласно схемы размещения), расположенного в парке культуры и отдыха "Соляной сад" по адресу: г.Череповец, ул. М. Горького, д. 2. Павильон изготовлен в 2023 году. Размер павильона 18 кв.м. Назначение павильона – торговля. Оценку прошу произвести для определения размера арендной платы для заключения договора на период с 01.05.2025 по 30.04.2026 года.

Реквизиты учреждения для заключения договора:

Адрес: 162614, Вологодская обл., г. Череповец, ул. М. Горького, 22-а
Тел. (8202) 55-61-72, 30-25-40
ИНН 3528067753 КПП 352801001
ОГРН 1023501252554;
ОКПО 53998884
Финансовое управление мэрии города
Череповца (МАУК «ГКДЦ «Единение»)
Единый казначейский счет:
40102810445370000022
Казначейский счет:
03234643197300003000
Отделение Вологда банка России//УФК
по Вологодской области г. Вологда
БИК 011909101
e-mail: edinenie35@mail.ru
Директор Титов Андрей Владимирович

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

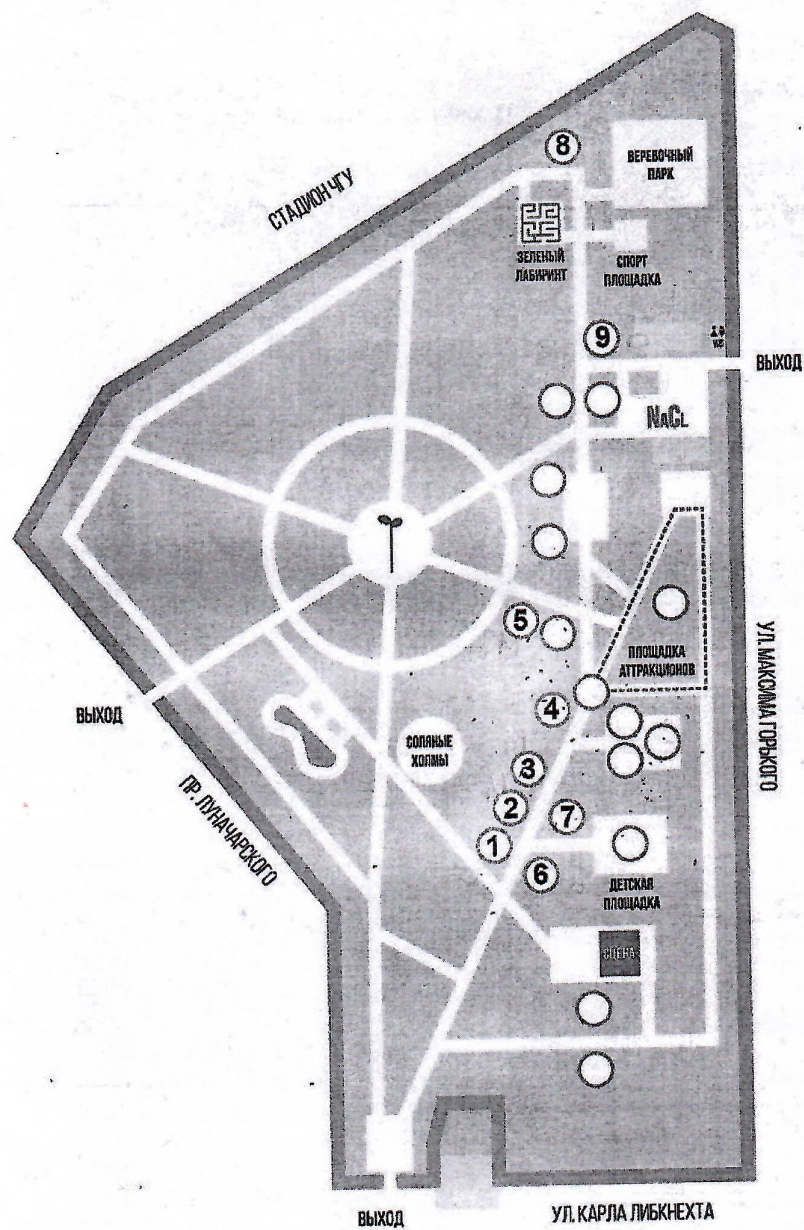
Директор



А.В. Титов

Исполнитель
Юриисконсульт МАУК «ГКДЦ «Единение»
Александр Васильевич Книпом
г. (8202) 30-25-34 Email: ed35.yur@mail.ru

СОЛЯНОЙ САД



Объекты аналоги применяемые для расчета
Аналог № 1https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/ot_sobstvennika_ot_43_do_90_m_3002742435

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

От собственника, от 43 до 90 м²

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



1 этаж, аренда помещения от 43 до 90 м²

1500 Р
в месяц за м²

История цены

1500 Р в месяц за м², залог 64 500 Р, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Есть сделка?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Элитант Недвижимость
Компания
На Авито с октября 2016
Завершено 645 объявлений
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

39 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Сообщения

Вход: с улицы
Общая площадь: 43 м²
Этаж: 1
Высота потолков: 3.5 м
Отделка: офисная

Тип аренды: прямая
Арендные каникулы: есть
Минимальный срок аренды: 11 мес.
Платежи включены: эксплуатационные

1500 Р в месяц за м²

История цены

1500 Р в месяц за м², залог 64 500 Р, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Есть сделка?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Элитант Недвижимость
Компания
На Авито с октября 2016
Завершено 645 объявлений
Надёжный партнёр Реквизиты проверены

39 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

Сообщения

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

Проходимость объекта

Возможные конкуренты

Пешая доступность

Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Хотите отчёт у партнёра

Расположение

Вологодская обл., Череповец, Ленинградская ул., 1
р-н Завешинский

Показать карту

Описание

аренда помещений по адресу: г. Череповец, ул. Ленинградская, 1 (Nord-West)

Условия аренды:

- 1-й этаж, помещение 43 м², стоимость аренды - 1700 р/м²;
- 1-й этаж, помещение 90 м², стоимость аренды - 1500 р/м²

помещения подойдут под следующие направления деятельности:

- торговая

Аналог № 2

https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_17_m_3231997208

Вход | Почта Mail | Дзен — платф... | Снять коммер... | Свободного н... | Свободного н... | Свободного н... | Торговая площ... | От собственн... | + | - | □ | ×

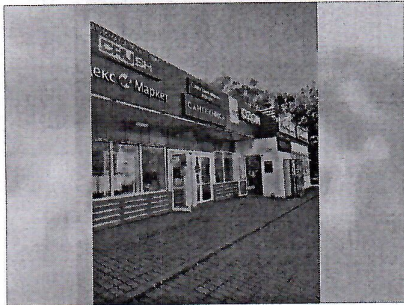
https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_17_m_3231997208

Интернет | Райффайзенбанк | Государственная о... | Почта | Удалёнка | Работа с MS Excel... | Материалы | Экспертный совет | Домклик | ЦНПЗ | Росреестр | > | Другое избранное

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 17 м²

♥ Добавить в избранное | 📄 Сравнить | 📌 Добавить заметку



1500 Р
в месяц за м²

История цены

1500 Р в месяц за м², залог 25 500 Р, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Её есть?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РемСтройГрупп
Арендодатель
На Авито с февраля 2018
Зволады: ~12,8 тонн CO₂

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: чистовая
Общая площадь: 17 м² | Тип аренды: прямая

Сообщения

Поиск

Вход | Почта Mail | Дзен — платф... | Снять коммер... | Свободного н... | Свободного н... | Свободного н... | Торговая площ... | От собственн... | + | - | □ | ×

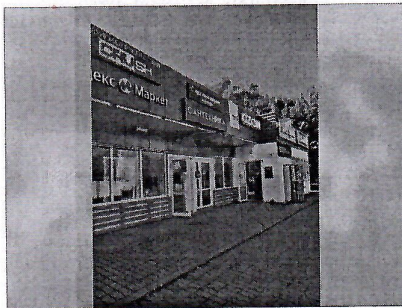
https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_17_m_3231997208

Интернет | Райффайзенбанк | Государственная о... | Почта | Удалёнка | Работа с MS Excel... | Материалы | Экспертный совет | Домклик | ЦНПЗ | Росреестр | > | Другое избранное

Главная > ... > Сдам > Помещение свободного назначения

Свободного назначения, 17 м²

♥ Добавить в избранное | 📄 Сравнить | 📌 Добавить заметку



1500 Р
в месяц за м²

История цены

1500 Р в месяц за м², залог 25 500 Р, без комиссии

Позвонить через Авито

Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Её есть?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

РемСтройГрупп
Арендодатель
На Авито с февраля 2018
Зволады: ~12,8 тонн CO₂

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Вход: с улицы | Отделка: чистовая
Общая площадь: 17 м² | Тип аренды: прямая

Сообщения

Поиск

https://www.avito.ru/cherepovets/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshad_14.3_m_4524891802

Главная > ... > Коммерческая недвижимость > Сдам > Торговое помещение

Торговая площадь, 14.3 м²

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



Онлайн-показ
Посмотрите по видеосвязи

28 600 Р в месяц

История цены
2 000 Р в месяц за м², залог 28 600 Р, без комиссии

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сделать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ООО "Надежда Сервис"
Компания
На Авито с августа 2014
Реквизиты проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна Витальевна

Сообщения

О помещении

Вход: с улицы
Общая площадь: 14.3 м²
Этаж: 2

Отделка: чистовая
Отопление: центральное
Тип аренды: прямая

Отчёт о бизнес-потенциале

Узнайте, подойдёт ли вам помещение.

- Проходимость объекта
- Пешая доступность
- Возможные конкуренты
- Кто живёт и работает рядом

Посмотреть пример отчёта

Качество услуги

Расположение

Вологодская обл., Череповец, ул. М. Горького, 32
р-н Индустриальный

Показать карту

Описание

Помещение в хорошем состоянии.

О здании

Тип здания: торговый центр
Удалённость от дороги: первая линия

Парковка: на улице

28 600 Р в месяц

История цены
2 000 Р в месяц за м², залог 28 600 Р, без комиссии

Показать телефон
Написать сообщение

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сделать?
Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

ООО "Надежда Сервис"
Компания
На Авито с августа 2014
Реквизиты проверены

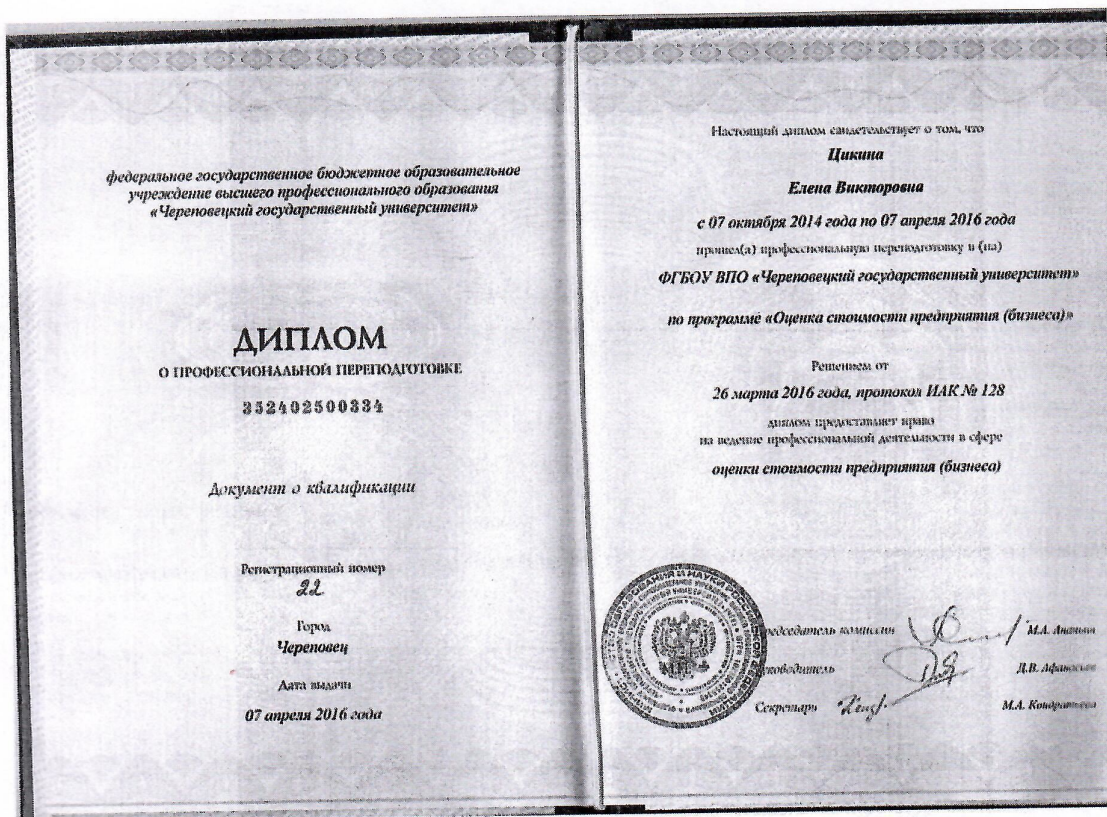
2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Татьяна Витальевна

Сообщения

Документы оценщика



КОПИЯ ВЕРНА
Подпись

СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-701-155719/24 от 24.10.2024 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования №433-701-155719/24 от 24.10.2024 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:

Общество с ограниченной ответственностью «Ориентир»

ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:

162614, Вологодская область, г. Череповец, Комсомольская ул., д. 15, кв. 87

ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Оценочная деятельность в соответствии с условиями Договора страхования

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Российская Федерация

ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:с 24.10.2024
по 23.10.2025**СРОК СТРАХОВАНИЯ:**

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

2016

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

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

ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей
По одному страховому случаю

ФРАНШИЗА:

0 рублей

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

100 000,00 (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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

- Моментом наступления страхового случая по Договору страхования признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
- Страховая защита распространяется исключительно на имущественные претензии (требования о возмещении реального ущерба), заявленные Страхователю в течение Периода страхования.
- 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.
- При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03

От Страховщика:

Н.Н. Трофименко
Начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Вологодской области,
доверенность № 29/С от 05.06.2024 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 ГИС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-701-155665/24 от 24.10.2024 г.

Настоящий Страховой Полис является краткой выдержкой из Договора страхования № 433-701-155665/24 от 24.10.2024 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 24.10.2024
по 23.10.2025

СРОК СТРАХОВАНИЯ:

12 месяцев

РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА:

2016г

ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ):

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

СТРАХОВАЯ СУММА:

300 000,00 (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

ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.
3. Данный Страховой Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней сообщите Страховщику по телефону: +7(495)956-55-55 или по электронной почте liabilityclaims@ingos.ru

СТРАХОВЩИК:

Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
Расч. сч. 40701810200010000001 в АО Ингосстрах Банк
Кор. сч. 30101810845250000148
БИК 044525148
КПП 770501001
Тел: +7(499)973-92-03

От Страховщика:

Начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в
Вологодской области

И.Н. Трофименко

Доверенность № 29/С от 03.06.2024 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 ГС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-02, выданная 28.09.2016.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 040915-1

« 10 » июля 20 24 г.

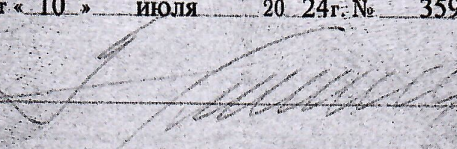
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«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. Буикин

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

АО «ОПЦ» - Москва, 2021 г., Ф-13 № 692



КОПИЯ ВЕРНА




Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

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

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

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

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

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

о том, что

Цикина Елена Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

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

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

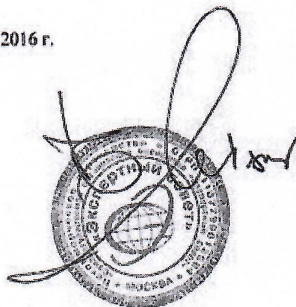
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

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

Данные сведения предоставлены по состоянию на 03.11.2016 г.

Дата составления выписки 03.11.2016 г.

Первый вице-президент



В.И. Лебединский

КОПИЯ ВЕРНА

Подпись



