ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор

_____ П.Ю. Курочкин
«19» мая 2023 г.

ОТЧЕТ №НД-23-19051/2

об оценке рыночной стоимости арендной платы объектов имущества

Заказчик: Муниципального автономного учреждения «ДИРЕКЦИЯ ПАРКОВ РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Институт Оценки Эксперт»

Количество экземпляров отчета: 1 экз.

Москва-2023

Сопроводительное письмо.

Директору МАУ «ДПРГО»
господину Бурмистрову С.А.

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с Договором №025354-23 от 18 мая 2023 г. оценщики ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ» оказали услуги:

1.1. по оценке рыночной стоимости, на право заключения договора аренды некапитальных строений и сооружений на территории парка (парков) и иных зонах отдыха Раменского городского округа Московской области":

Раменский городской парк, 140108, Московская область, город Раменское. Кадастровый номер: 50:23:0110146:556				
№ в схеме	Период размещения	Специализация	Количество объектов на парковой территории	Срок размещения
1	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
2	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
3	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
4	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
5	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
6	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
7	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
8	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
9	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
10	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
11	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (круглый павильон)	1	10 лет
12	С 01.04 по 30.09	Устройство (объект) развлечений Веревочный парк	1	7 лет

Оценка произведена на основании Задания на оценку, предоставленной документации, а также анализа данных и обобщения результатов, установленных в процессе оценки.

Методика расчетов и заключений, источники информации, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия, а также заявления, отраженные в главе «Заявление о качестве оценки».

Характеристики Объекта оценки приведены в направляемом Вам отчете об оценке.

Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Рыночная стоимость на право заключения договора аренды по состоянию на 18 мая 2023 г. составляет:

Раменский городской парк, 140108, Московская область, город Раменское. Кадастровый номер: 50:23:0110146:556						
№ в схеме	Период размещения	Специализация	Инвентарный номер	Количество объектов на парковой территории	Срок размещения	**Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес.**
1	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация	410122454	1	7 лет	20 000

		быстрого питания (ярмарочный павильон)				
2	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122455	1	7 лет	20 000
3	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122457	1	7 лет	20 000
4	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122458	1	7 лет	20 000
5	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122456	1	7 лет	20 000
6	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122522	1	7 лет	20 000
7	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122523	1	7 лет	20 000
8	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122524	1	7 лет	20 000
9	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122525	1	7 лет	20 000
10	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122526	1	7 лет	20 000
11	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (круглый павильон)	410122532	1	10 лет	30 000
12	С 01.04 по 30.09	Устройство (объект) развлечений Веревочный парк	410122459	1	7 лет	30 000

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ» Курочкин П.Ю.

Оценщик Федорова С.В.

19.05.2023 г.

Содержание

1. Общие сведения. 5
1.1. Основные факты и выводы. 5
1.2. Задание на оценку. 6
1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор. 7
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки. 8
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности. 9
2. Основные определения и понятия. 11
3. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата. 13
4. Описание Объекта оценки. 14
4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки. 14
4.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки. 14
5. Анализ рынка объекта оценки. 34
5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. 34
6. Анализ наиболее эффективного использования. 43
7. Анализ достаточности и достоверности информации. 44
8. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке. 45
9. Оценка рыночной стоимости. 47
9.1. Затратный подход. 47
9.2. Согласование результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. 51
10. Итоговое заключение о рыночной стоимости. 52
11. Заявление о качестве оценки. 53
12. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения. 55
13. Документы Исполнителя. 56

1. Общие сведения.

1.1. Основные факты и выводы.

Таблица №1

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Объекты, расположенные по адресу: Раменский городской парк, 140108, Московская область, город Раменское. Кадастровый номер: 50:23:0110146:556	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	260 000 руб/мес.
	Сравнительный подход	Обоснованно не применялся
	Доходный подход	Обоснованно не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	260 000 руб/мес.	
Основание для проведения оценки	Договор №025354-23 от 18 мая 2023 г.	
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может быть использована исключительно для целей сдачи в аренду. Использование для иных целей не допускается	
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Оценщика отчет имеет №23-19051/2	
Сведения о потенциальных пользователях Отчета	Заказчик, стороны сделки	
Сведения о собственнике объекта оценки	Муниципальное автономное учреждение «ДИРЕКЦИЯ ПАРКОВ РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»	
Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки	Право собственности [1]	
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Не зарегистрированы	
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	18 мая 2023года	
Дата осмотра объекта оценки	Осмотр не проводился	
Период проведения оценки	18-19 мая 2023года	
Дата составления Отчета	18 мая 2023года	

[1] Содержание права собственности раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе 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».

Вариант использования оцениваемого объекта, признанный наиболее эффективным	По текущему использованию
Дополнительная информация, которую Оценщик считает необходимым довести до сведения заказчика оценки и иных пользователей	Информация отсутствует

Источник: данные и расчеты Исполнителя

1.2. Задание на оценку.

Таблица №2

Объект оценки	Объекты, расположенные по адресу: Раменский городской парк, 140108, Московская область, город Раменское. Кадастровый номер: 50:23:0110146:556
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Приведены в разделе 4.2. Отчета
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Приведены в разделе 4.2. Отчета
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Правообладателем указанных прав является: Муниципального автономного учреждения «ДИРЕКЦИЯ ПАРКОВ РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА» Обременения (ограничения) права: оперативное управление
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для целей сдачи в аренду - результаты оценки не могут быть использованы в иных целях - от Оценщика / Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда
Вид стоимости	Рыночная стоимость, под которой понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)[2]	18 мая 2023 года

[2] В соответствии с Федеральными стандартами оценки «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской

Дата осмотра	Осмотр не проводился
Срок проведения оценки	18-19 мая 2023 года
Допущения и ограничивающие условия, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе 1.4. настоящего отчета, а также в соответствующих разделах отчета
Иная информация, предусмотренная Федеральными стандартами оценки	✓ Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость: Итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости (определение границ интервала не требуется). ✓ Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Результаты оценки стоимости основываются на информации, существующей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для цели совершения возможных сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки может быть использована исключительно для целей сдачи в аренду. Использование для иных целей не допускается
Перечень документов, представляемых заказчиком	Приведены в разделе 4.1. настоящего отчета

Источник: Приложение №5 к Муниципальному контракту № 123665-23 от 18 мая 2023 года

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Таблица №3

Сведения о Заказчике оценки	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ДИРЕКЦИЯ ПАРКОВ РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА" Почтовый адрес: 140108, Московская обл, Раменский р-н, Раменское г, Народное имение ул, д.14 Место нахождения, адрес: 140108, Московская обл, Раменский р-н, Раменское г, Народное имение ул, д.14 ИНН 5040151125 КПП 504001001 ОГРН 1175027022830 Банк: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ г Москва БИК 004525987 казн/сч 03234643467680004800 единый казн/сч 40102810845370000004
Сведения об оценщике, подписавшем Отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	**Фамилия, имя, отчество:** Федорова Светлана Валерьевна Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» №031189-2 от 29.10.2021 г., срок действия квалификационного аттестата – 3 года, до 29.10.2024 г. **Место нахождения оценщика:** 121614, г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 32 корп. 2, эт. 1 п. V к 11 оф. 32; **Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:** Член СРО СФСО, расположенной по адресу: г Москва, Таганский р-н, ул Марксистская, д 34 стр 10, оф 20. Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:

Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №917415 программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Байкальским государственным университетом экономики и права 05.02.2008 г., регистрационный номер 08-02-119. Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Полис страхования ответственности оценщиков № 700-0002621-04704 от 27.03.2023 г. (ООО Страховая Компания «Гелиос»), период страхования с 03.04.2023 г. по 02.04.2024 г. Ответственность страховщика на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор – Общество с ограниченной ответственностью. Полное наименование юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор: Общество с ограниченной ответственностью «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ». ОГРН юридического лица, с которым эксперт заключил трудовой договор: 9731021651 Дата присвоения ОГРН: 16 января 2019г. Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор: 121614, г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 32 корп. 2, эт. 1 п. V к 11 оф. 32 Почтовый адрес: 121614, г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 32 корп. 2, эт. 1 п. V к 11 оф. 32 Адрес местоположения офиса: 121614, г. Москва, ул. Крылатские Холмы, д. 32 корп. 2, эт. 1 п. V к 11 оф. 32 Телефон/факс: +7 (495) 128-32-89, +8 (800) 551-38-89, +7 (906) 745-38-89 Адрес электронной почты: info@ioexpert.ru
Степень участия оценщиков в проведении оценки объектов оценки	Оценщик выполнил оценку самостоятельно
Сведения о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались
Страховка гражданской (профессиональной) ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис страхования гражданской ответственности Исполнителя выдан страховой компанией САО «ВСК» (полис страхования гражданской ответственности оценщиков № 230D0B40R0490 от 11.01.2023 года, страховая сумма – 100 000 000,00 руб. (Сто миллионов рублей), срок страхования – с 22.01.2023 г. по 21.01.2024 г., франшиза – не установлена).
Сведения о независимости оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, не имеет имущественных интересов в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор при проведении оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости объекта оценки

Исполнитель полностью соответствует требованиям ст.15.1 Федерального закона РФ от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату составления Отчета редакции).

Источник: данные Заказчика, Оценщика и Исполнителя

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета:

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая предоставлена Заказчиком или его представителем, в письменной форме или в ходе деловых бесед, не проводит ее проверки и не несет ответственности за ее достоверность. Вся информация, полученная от Заказчика и/или его представителей в письменном или устном виде, рассматривается как достоверная.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные Оценщиками и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Однако Оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
6. В рамках настоящего Отчета некоторые данные (например, вид из окон, наличие/отсутствие мебели и бытовой техники) по объектам-аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на Интернет-страницах или в периодической печати, и от приложенных к Отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком проводились телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов-аналогов. В Отчете указываются уточненные данные по объектам-аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Оценщик не является экологическим консультантом или инспектором и не несет ответственности за любые фактические или потенциальные обязательства, связанные с этим.
9. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
11. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на эффективную дату оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
12. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
13. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость: итоговый результат оценки стоимости будет представлен единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости (определение границ интервала не требуется).
14. В процессе оценки Оценщики использовали общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде.
15. Прочие допущения и ограничивающие условия указаны по тексту настоящего Отчета.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки.

Настоящая оценка выполнена в соответствие с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г., №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями, в действующей редакции на дату оценки).

Оценка выполнена в соответствии со следующими стандартами и правилами оценочной деятельности:

1. Федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
2. Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
3. Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
4. Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
5. Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
6. Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
7. Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «ФСО», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

Оценка выполнялась с частичным применением и других действующих нормативных документов.

2. Основные определения и понятия.

1. К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

2. *Цена* - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

3. *Стоимость объекта оценки* - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

4. *Итоговая величина стоимости* - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

5. *Подход к оценке* - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. *Метод проведения оценки объекта оценки* - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. *Дата определения стоимости объекта оценки* (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

7. *Допущение* - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. *Объект-аналог* - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

9. При определении *рыночной стоимости* объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей. Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя. Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки. Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

10. *Инвестиционная стоимость* - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

11. *Ликвидационная стоимость* - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

12. При определении *кадастровой стоимости* объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

3. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

Определение стоимости объекта оценки выполнено в соответствии с п. 23 главы V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» и включало следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
4. Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
5. Составление отчета об оценке.

Настоящий отчет составлен исключительно для целей сдачи в аренду (временное владение и пользование). Результаты оценки стоимости основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для цели совершения возможных сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев [3]. Иное использование результатов оценки не предусматривается.

[3] В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года (в действующей редакции) «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации».

4. Описание Объекта оценки.

4.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Для расчета рыночной стоимости Объекта оценки Заказчиком были предоставлены копии следующих документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки:

1. План.

4.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

Объект оценки представляет собой следующее движимое имущество:

1.1. по оценке рыночной стоимости на право заключения договора аренды некапитальных строений и сооружений на территории парка (парков) и иных зонах отдыха Раменского городского округа Московской области":

Раменский городской парк, 140108, Московская область, город Раменское. Кадастровый номер: 50:23:0110146:556				
№ в схеме	Период размещения	Специализация	Количество объектов на парковой территории	Срок размещения
1	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
2	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
3	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
4	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
5	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
6	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
7	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
8	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
9	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
10	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
11	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (круглый павильон)	1	10 лет
12	С 01.04 по 30.09	Устройство (объект) развлечений Веревочный парк	1	7 лет

Сведения об имущественных правах.

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании предоставленных копий документов (см. п. 4.1. настоящего Отчета). В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица №4

Показатель	Описание и характеристика показателя
Вид права	Собственность
Субъект права	Муниципального автономного учреждения «ДИРЕКЦИЯ ПАРКОВ РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»
Ограничения	Оперативное управление
Лицо, в пользу которого установлено ограничение	Муниципальное автономное учреждение «ДИРЕКЦИЯ ПАРКОВ РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА»

Источник: данные Заказчика

Информация о балансовой стоимости Объекта оценки.

Заказчиком не предоставлена информация о балансовой стоимости Объекта.

Реквизиты юридического лица правообладателя Объекта оценки.

Сведения о Заказчике оценки	МУНИЦИПАЛЬНОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ "ДИРЕКЦИЯ ПАРКОВ РАМЕНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА" Почтовый адрес: 140108, Московская обл, Раменский р-н, Раменское г, Народное имение ул, д.14 Место нахождения, адрес: 140108, Московская обл, Раменский р-н, Раменское г, Народное имение ул, д.14 ИНН 5040151125 КПП 504001001 ОГРН 1175027022830 Банк: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ г Москва БИК 004525987 казн/сч 03234643467680004800 единый казн/сч 40102810845370000004

Физические свойства Объекта оценки, а также количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки.

В данном разделе Отчета представлено более подробное описание оцениваемого объекта с указанием характеристик местоположения (округ, район, адрес, ближайшее окружение и т.п.), физических характеристик, а также экономических характеристик (назначение объекта оценки).

В соответствии с Заданием на оценку, представленный ниже объект подлежал оценке в рамках данной работы. Описание оцениваемого имущества выполнено на основании Задания на оценку, предоставленной документации (см. раздел 4.1. Отчета), проведенного осмотра, а также консультаций с представителем Заказчика.

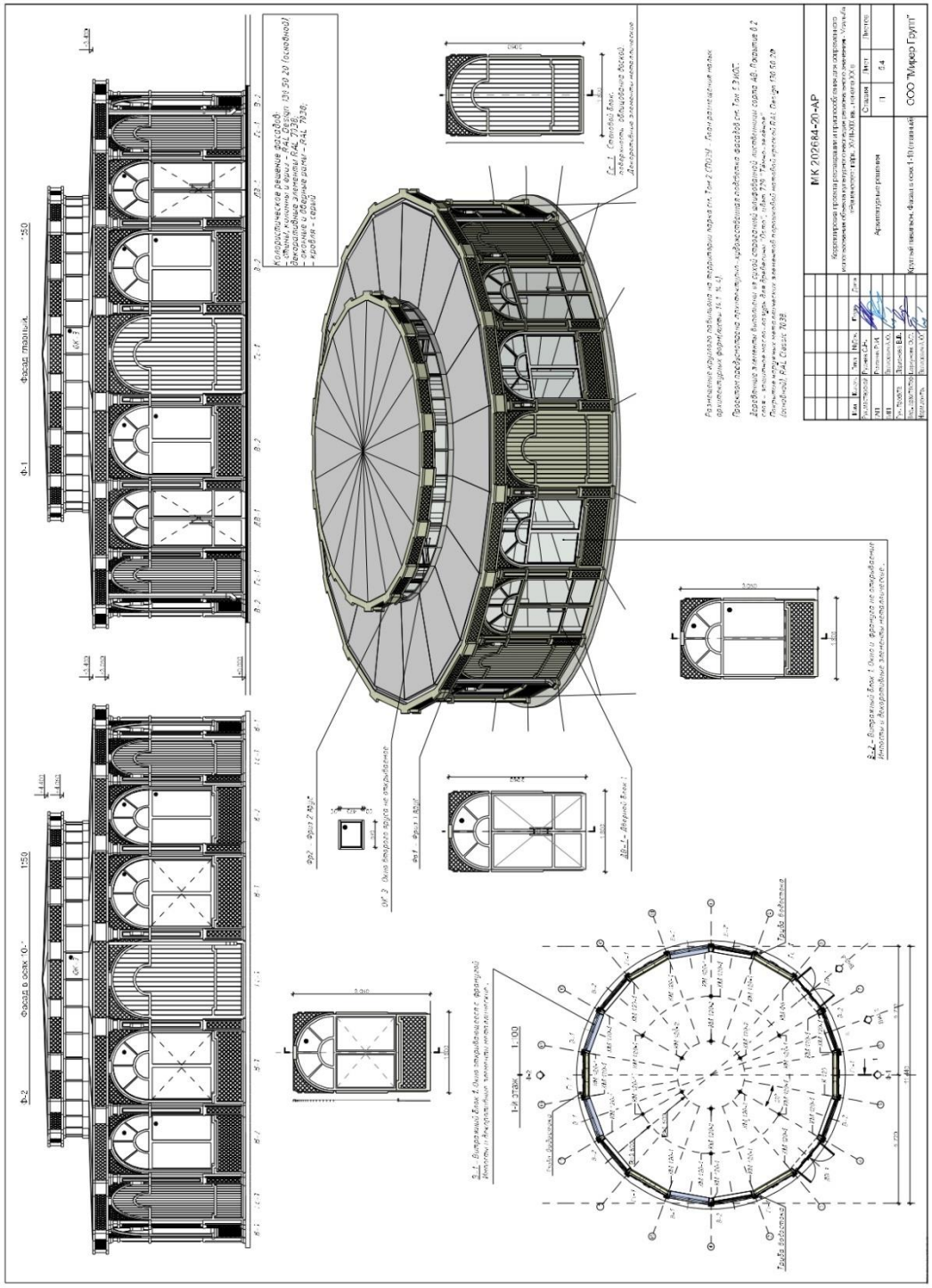
Объект	Наименование	Количество	Характеристики
Веревочный парк	Веревочный парк 20 этапов	1	20 этапов
Ярмарочный павильон	Ярмарочный павильон 3200x2700x2760 мм	5	Размеры: 3200x2700x2760 мм
Круглый павильон	Круглый павильон	1	Размер D=12,0 м, высотой 4,4 м (площадь - 92,5 м2).

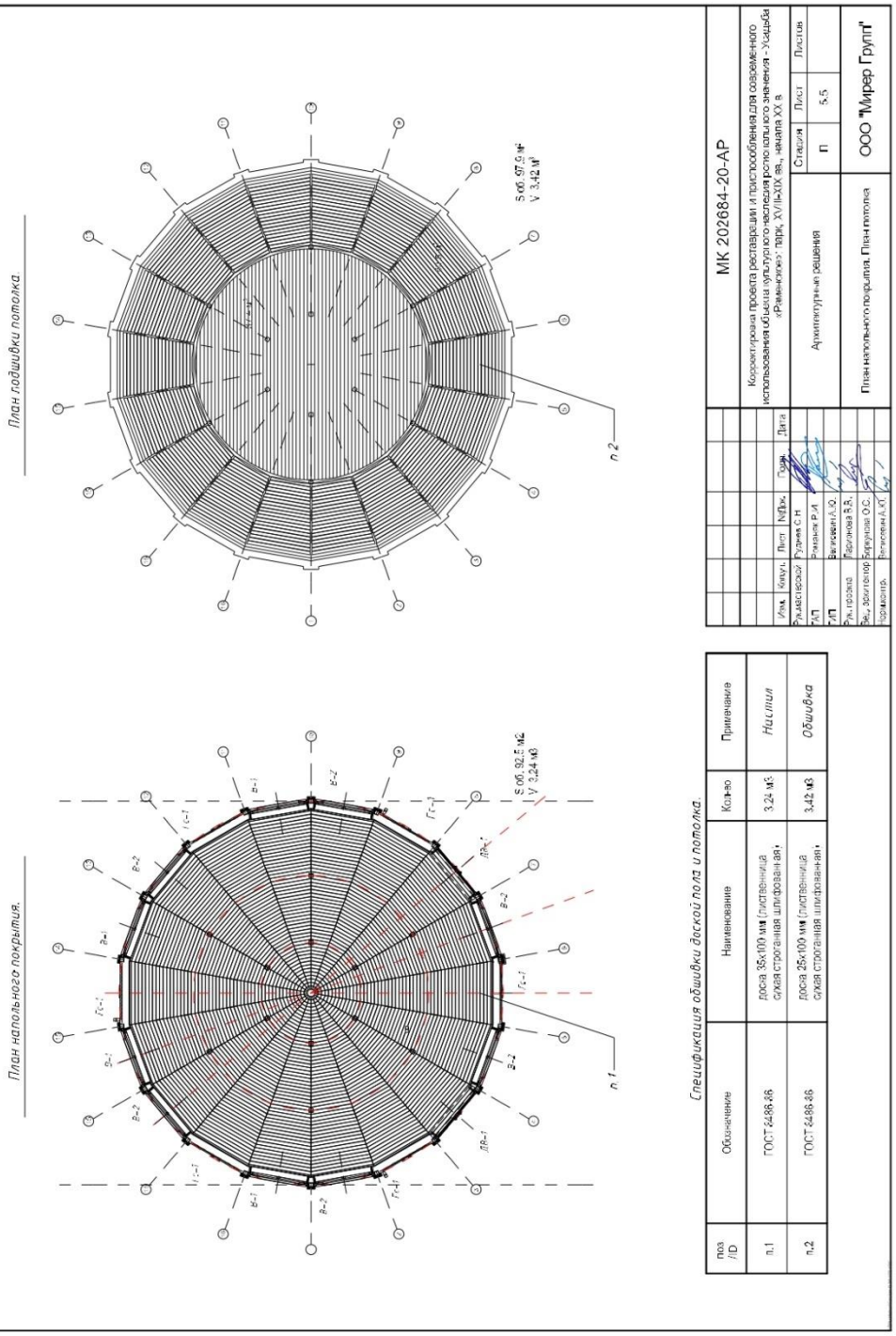
Описание физических свойств объекта оценки, а также количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки.

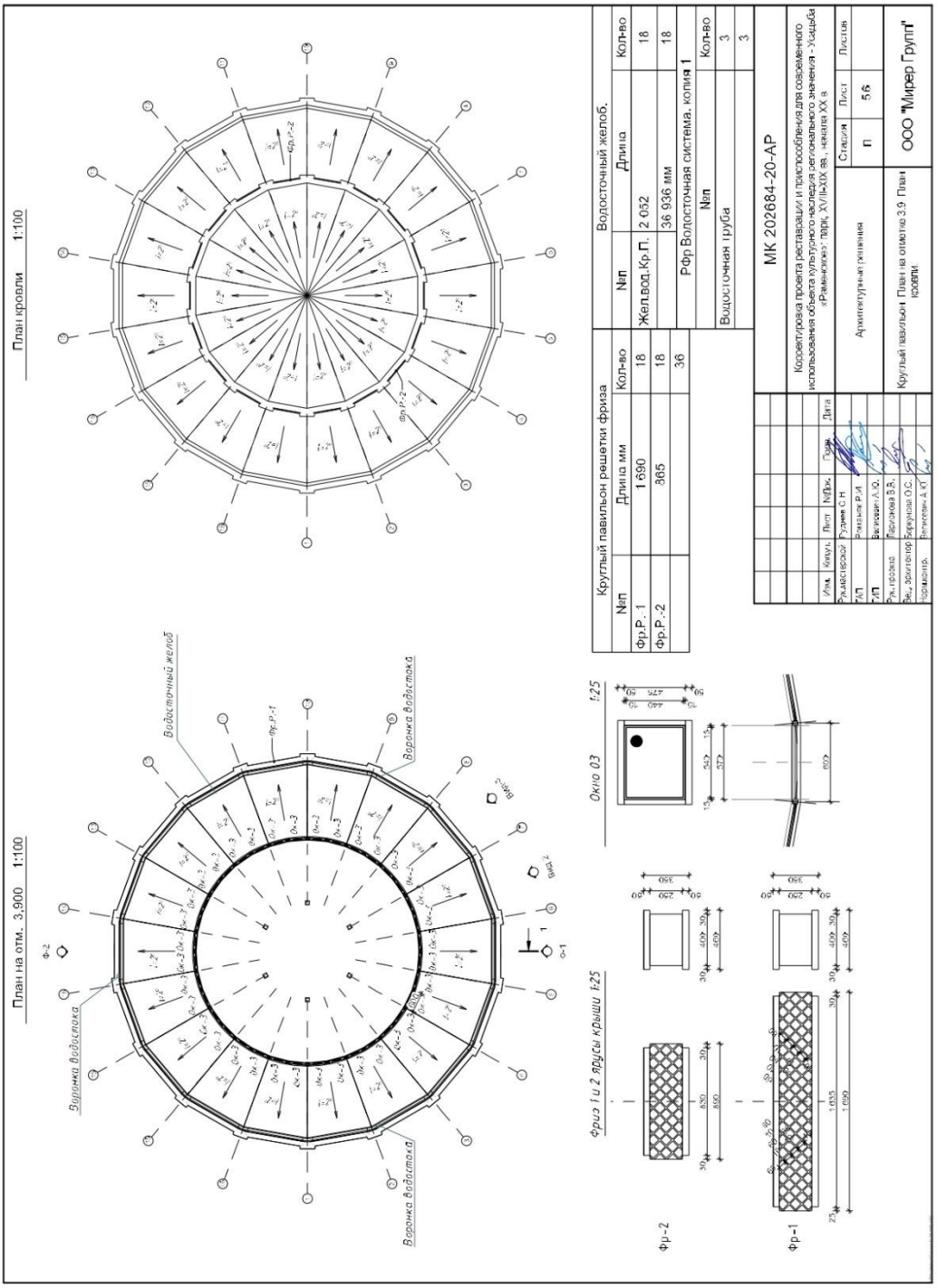
Павильон круглый

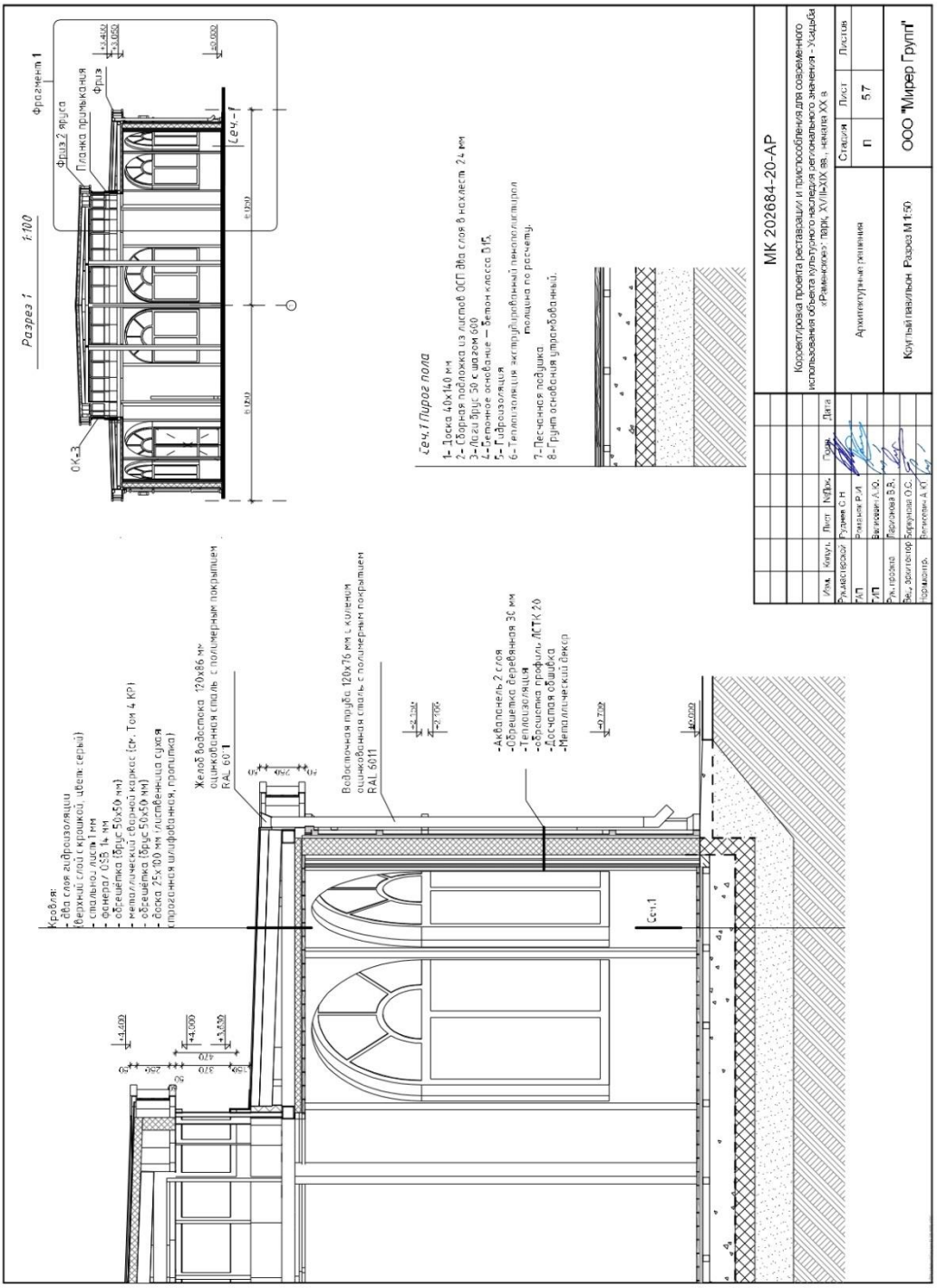
Визуализация

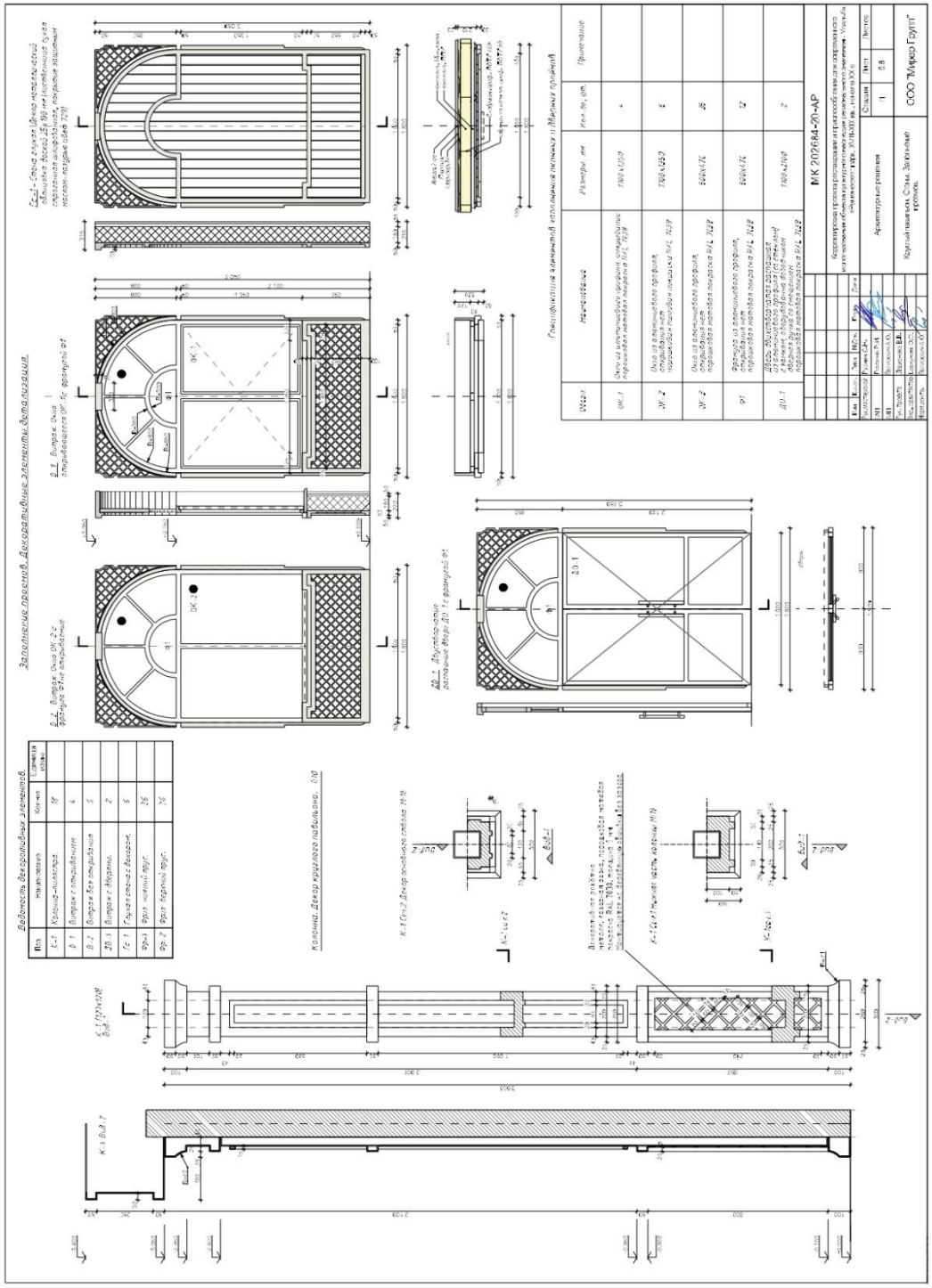
						МК 202684-20_АР		
						Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - Усадьба «Раменское»: парк, XVIII-XIX вв., начала XX в		
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата			
Директор		Гуднев С.Н.				Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Романяк Р.И.					П	5.3	
ГИП		Велисевич А.Ю.							
Рук. проекта		Ларионова В.В.				Павильон круглый. Визуализация	ООО "Мирер Групп"		
Вед. архитектор		Боркунова О.С.							
Норм.контр.		Велисевич А.Ю.							

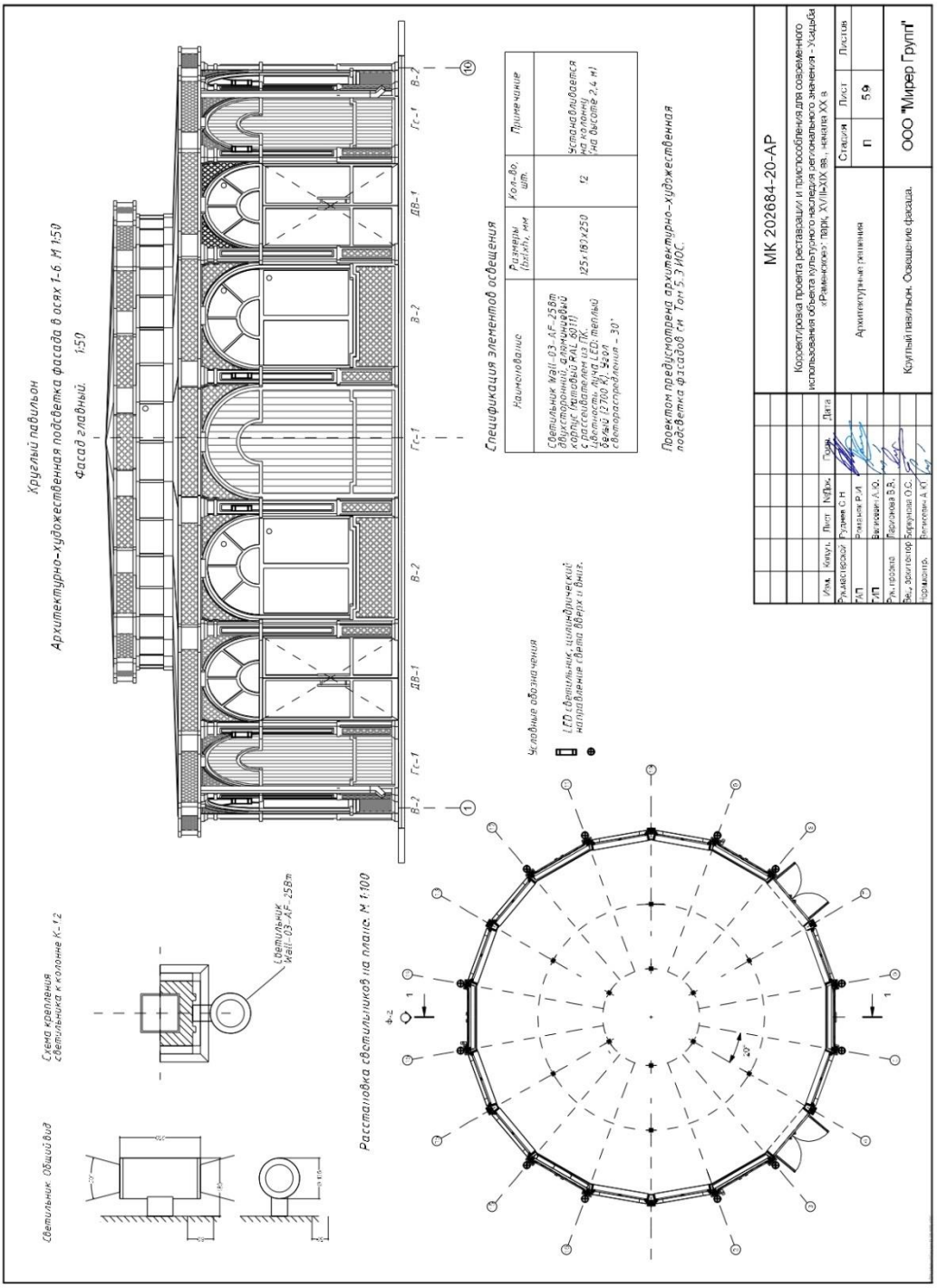

ИК 202684-20-АР
Фасад по оси "Ф-1"
Фасад по оси "Ф-2"
Архитектурные решения
Стадия
Лист
Листов
1
54
ООО "Мираж Групп"


План подшивки потолка
S об. 97,9 м²
V 3,42 м³
п.2
План напольного покрытия.
S об. 92,5 м2
V 3,24 м3
п.1
Спецификация обшивки доской пола и потолка.
поз. /ID
Обозначение
Наименование
Кол-во
Примечание
п.1
ГОСТ 6488-86
доска 35х100 мм (пластинчатая сухая строганная шлифованная)
3,24 м3
Настилы
п.2
ГОСТ 6488-86
доска 25х100 мм (пластинчатая сухая строганная шлифованная)
3,42 м3
Обшивка
МК 202684-20-АР
Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - Усадьба «Рамазановых» парк, XVIII-XIX вв., начала XX в.
Изм.
Кол.уч.
Лист
N док.
Подп.
Дата
Рыжевский
Рузаев С.Н.
Ямалов Р.И.
Багаутдинов А.Ю.
Гарипова Я.Я.
Бадрутдин О.С.
Янгиметов А.Х.
Архитектурные решения
Стадия
Лист
Листов
П
5.5
План напольного покрытия. План потолка
ООО "Мирер Групп"


План кровли 1:100
План на отм. 3,900 1:100
Водосточный желоб
Воронка водостока
Фр.Р.-1
Фр.Р.-2
Фр-1
Фр-2
Фриз 1 и 2 ярусы крыши 1:25
Окно 03 1:25
Круглый павильон решетки фриза
№п Длина мм Кол-во
Фр.Р.-1 1 690 18
Фр.Р.-2 365 36
Водосточный желоб.
№п Длина Кол-во
Жел.вод.Кр.П. 2 052 18
36 936 мм 18
Рфр Водосточная система. копия 1
№п Кол-во
Водосточная труба 3
3
МК 202684-20-АР
Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - Усадьба «Раменское» парк, XVIII-XIX вв., начала XX в.
Архитектурные решения
Стадия Лист Листов
П 5.6
Круглый павильон План на отметке 3,9 План кровли
ООО "Мирер Групп"


Разрез 1
1:100
Фрагмент 1
Фриз 2 яруса
Планка примыкания
Фриз
ОК-3
Сеч.1
Сеч.1 Пирог пола
1- Доска 40х140 мм
2- Сборная подложка из листов ОСП 4ёх слоя 8 несгаемых 24 мм
3- Лаги брус 50 с шагом 600
4- Бетонное основание – Бетон класса В15.
5- Гидроизоляция
6- Теплоизоляция экструдированный пенополистирол толщина по расчету.
7- Песчаная подушка.
8- Грунт основания супесь бобовый.
Кровля:
- 4ёх слое гидроизоляции
(верхний слой с крошкой, цвет: серый)
- стальной лист 1 мм
- обрешетка / СБ 14 мм
- обрешетка (брус 50х50 мм)
- металлический верхний каркас (см. Том 4 КР)
- обрешетка (брус 50х50 мм)
- доска 25х100 мм лиственница сушка
строганная шлифованная, пропитка)
Желоб водосток 120х86 мм
оцинкованная сталь с полимерным покрытием
RAL 6011
Водосточная труба 120х76 мм с коленом
оцинкованная сталь с полимерным покрытием
RAL 6011
-Аквапанель 2 слоя
-Обрешетка деревянная 30 мм
-Теплоизоляция
-обрешетка профиль ЛСТК 20
-Досчатая обшивка
-Металлический декор
Сеч.1
МК 202684-20-АР
Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - Усадьба «Рязанский» парк, XVIII-XIX вв., начала XX в.
Архитектурные решения
Стадия
Лист
Листов
П
5.7
Купольный павильон. Разрез М 1:50
ООО "Мирер Групп"
Изм.
Кол.уч.
Лист
N док.
Подп.
Дата
Разработал
Рязанцев С.Н.
Рязанцев Р.И.
ГИП
Багинский А.Ю.
Гл. архитектор проекта
Парусникова В.В.
Вед. архитектор
Бородулина О.С.
Нормоконтр.
Янченко А.Ю.


Заполнение проемов. Декоративные элементы металлоизд.
Ведомость декоративных элементов
Поз. | Наименование | Кол-во | Примечание
Ограждение лестницы
Ограждение балкона
Ограждение лестницы
Ограждение балкона
Ограждение лестницы
Ограждение балкона


Круглый павильон
Архитектурно-художественная подсветка фасада в осях 1-6. М 1:50
Фасад главный. 1:50
Спецификация элементов освещения
Наименование
Размеры (ДхШхВ), мм
Кол-во, шт.
Примечание
Светильник Wall-03-AF-258m Архитектурный прожектор Цвет корпуса Темно-серый RAL 9011 с рассеивателем из ПК. Цветность луча LED: теплый белый (2700 K), 5200 светораспределение - 30°
125x183x250
12
Устанавливается на колонну на высоте 2,4 м
Проектом предусмотрена архитектурно-художественная подсветка фасадов см. Том 5.3 ИОС.
Условные обозначения
LED светильник, цилиндрический, направление луча вверх и вниз.
Схема крепления светильника к колонне К-12
Светильник Wall-03-AF-258m
Светильник. Общий вид
Расстановка светильников на плане. М 1:100
МК 202684-20-АР
Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - "Усадьба «Рязанский», парк, XVIII-XIX вв., начала XX в.
Архитектурные решения
Стадия
Лист
Листов
П
5.9
Купольный павильон. Освещение фасада.
ООО "Мирер Групп"
Разработал
Рязанов Р.И.
Багинский А.Ю.
Гарагулова В.В.
Бурмистров О.С.
Ганжелин А.Ю.

Ведомость отделки

Наименование	Кровля/ потолок		Стены		Пол		Плинтус		Примечание
	Вид отделки	Площадь, м2	Вид отделки	Площадь, м2	Вид отделки	Площадь, м2	Вид отделки	пог. м	
Наружная	- два слоя гидроизоляции (верхний слой с крошкой, цвет серый) - стальной лист 1 мм - фанера/ OSB 14 мм - обрешётка (брус 50х50 мм) - гидроветрозащита	102,5	- доска 25х100 мм (лиственница сухая строганная шлифованная, защитное масло-лазурь для древесины "Osmo", цвет 729 "Тёмно-зелёное")	28,8			-	-	
	- пароизоляция - обрешётка (брус 50х50 мм) - доска 25х100 мм (лиственница сухая строганная шлифованная, защитное масло-лазурь для древесины "Osmo",цвет 1150 "Американский орех")	-	декор из металлических элементов	-	-	-	-	-	
Внутренняя			- обрешётка (брус 30х30) - аквапанель 12 мм - шпаклевка с армирующей сеткой - финишная шпаклёвка - шлифовка и покраска RAL 9003	51,6	- доска 40х140 мм (лиственница сухая строганная шлифованная, цветное масло прозрачное для древесины "Osmo", цвет 3166 "Орех")	92,0	Плинтус напольный под покраску h=80 мм белый	30,4	Высота помещения переменная 3,05 м; 4,10 м
	- доска 25х100 мм (лиственница сухая строганная шлифованная, цветное масло прозрачное для древесины "Osmo", цвет 3111 "Белое")	97,9					Потолочный угол ПВХ 20х20 мм белый		

* Объёмы наружной отделки указаны без учёта обшивки колонн и антаблемента с декоративной решётки.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата
Рук.мастерской		Руднев С.Н.			
ГАП		Романяк Р.И.			
ГИП		Велисевич А.Ю.			
Рук. проекта		Ларионова В.В.			
Вед. архитектор		Боркунова О.С.			
Норм.контр.		Велисевич А.Ю.			

МК 202684-20-АР

Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - Усадьба «Раменское»: парк, XVIII-XIX вв., начала XX в.

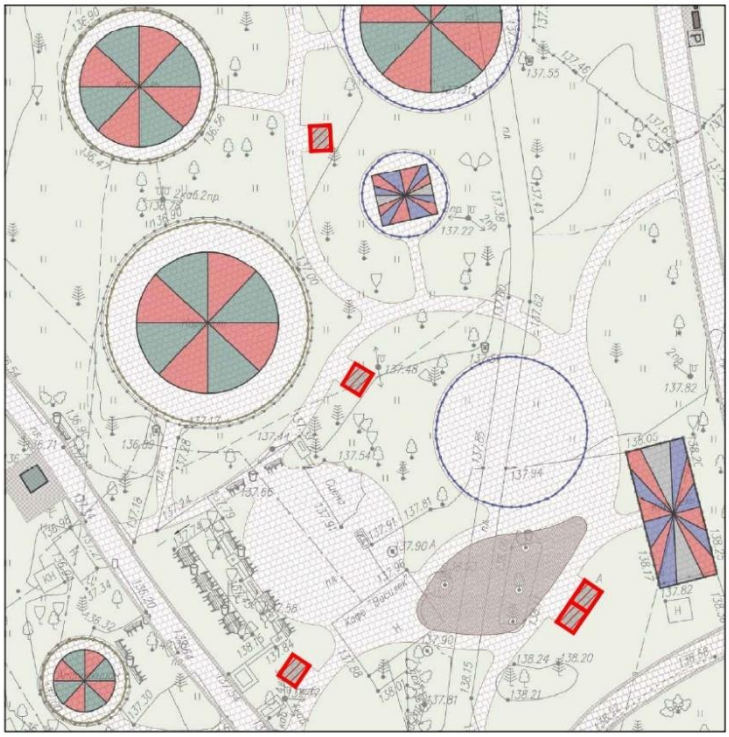
Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
	П	5.10	

Круглый павильон. Ведомость отделки.

ООО "Мирер Групп"

Ярмарочный павильон

Ситуационный план. М 1:500



Условные обозначения:

– проектируемый объект (кол-во – 5 шт.)

						МК 202684-20_АР			
						Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - Усадьба «Раменское»: парк, XVIII-XIX вв., начала XX в			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				
Директор		Руднев С.Н.				Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Романяк Р.И.					П	7.1	
ГИП		Велисевич А.Ю.							
Рук. проекта		Ларионова В.В.				Ярмарочный павильон. Ситуационный план	ООО "Мирер Групп"		
Вед. архитектор		Боркунова О.С.							
Норм.контр.		Велисевич А.Ю.							

Ярмарочный павильон

Описание архитектурных решений

На всей территории городского парка предусмотрена установка малых архитектурных форм индивидуального изготовления.

Павильоны расположены в центральной части парка – в зоне аттракционов.

Павильон представляет собой металлическую конструкцию прямоугольной формы 2,5х2,0 м, высотой 2,9 м (площадь – 4,0 м2). На главном фасаде располагается остекление, состоящее из дверей и боковых окон. Двухстворчатая распашная стеклянная дверь конюшенного типа, позволяет организовать различные варианты использования пространства, при помощи разных конфигураций створок:

1 вариант – двери полностью распахнуты;

2 вариант – верхняя часть открыта, нижние створки закрыты.

На углах расположены металлические полуколонны, украшенные декоративными элементами. Карниз украшен декоративной решёткой. Крыша плоская односкатная с минимальным уклоном.

Малые архитектурные формы выполнены в неоклассическом стиле с отсылкой к усадебной архитектуре.

Колористическое решение фасадов:

При разработке цветовых решений малых архитектурных форм для парковой территории учитывались следующие факторы:

- существующий ландшафт (сохранившийся террасированный склон к Борисоглебскому озеру и плотный лесной массив с высокими крупными деревьями);

- типы и цвета дорожных покрытий (главные дорожки – разноформатная тротуарная плитка и гранитная брусчатка серых оттенков, второстепенные дорожки – серый гранитные отсев, детские площадки и другие активные зоны – естественные покрытия из коры и гравия);

- озеленение и цветочное оформление территории (посадка цветущих деревьев и кустарников, а так же создание цветников из многолетних растений преимущественно розовых, лиловых и голубых цветов.

Таким образом, основной цвет для якорных объектов в парке – "Резедово-зелёный" (RAL Design 130 50 20). Данный цвет в комплексе с классическими формами создает спокойную загородную атмосферу усадебного парка.

						МК 202684-20_АР			
						Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - Усадьба «Раменское»: парк, XVIII-XIX вв., начала XX в			
Изм.	Кол.уч	Лист	№док.	Подпись	Дата				
Директор		Руднев С.Н.				Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
ГАП		Романяк Р.И.					П	7.2	
ГИП		Велисевич А.Ю.							
Рук. проекта		Ларионова В.В.				Ярмарочный павильон. Описание архитектурных решений	ООО "Мирер Групп"		
Вед. архитектор		Боркунова О.С.							
Норм.контр.		Велисевич А.Ю.							

Ярмарочный павильон

Визуализация

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

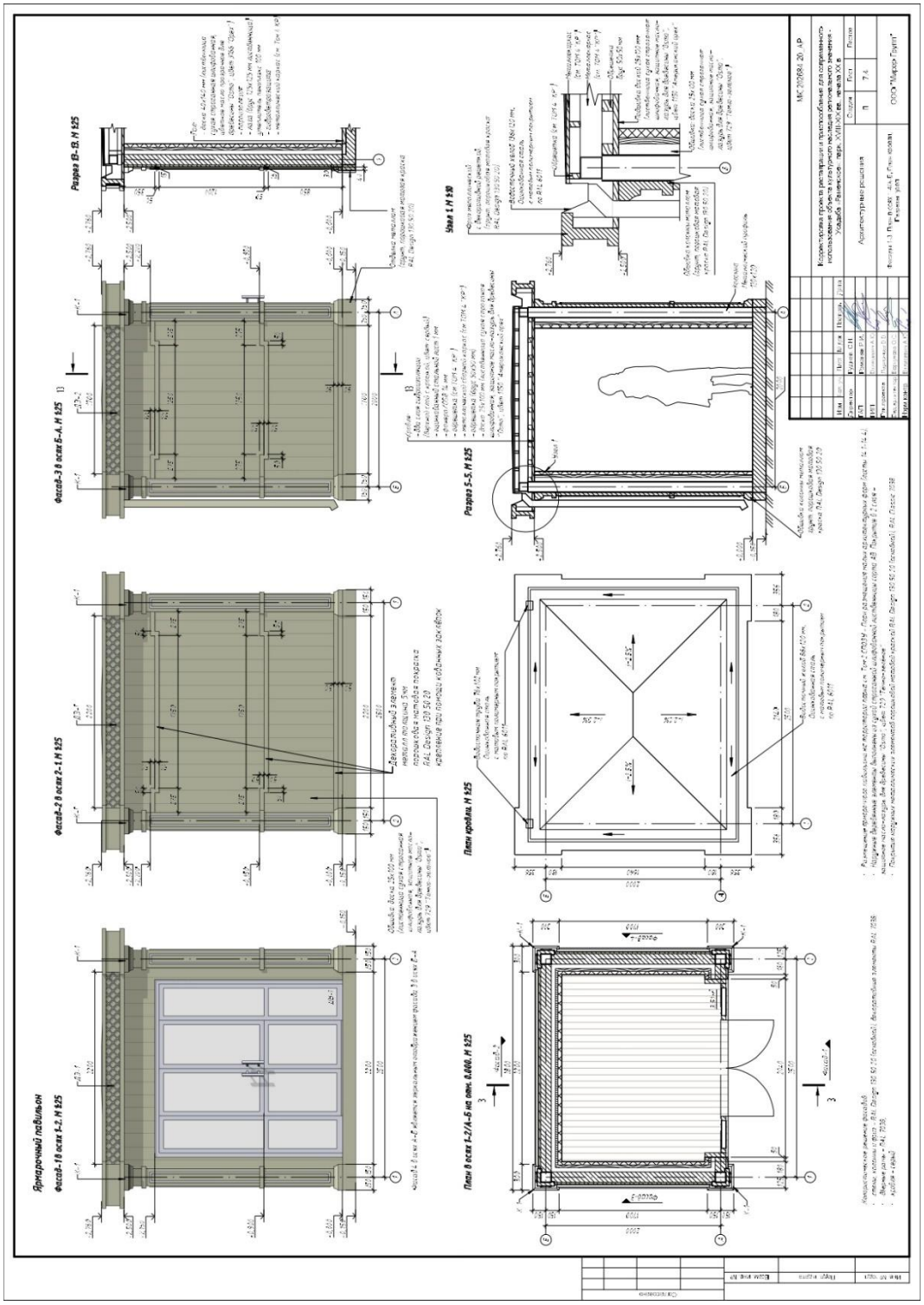
Инв. № подл.

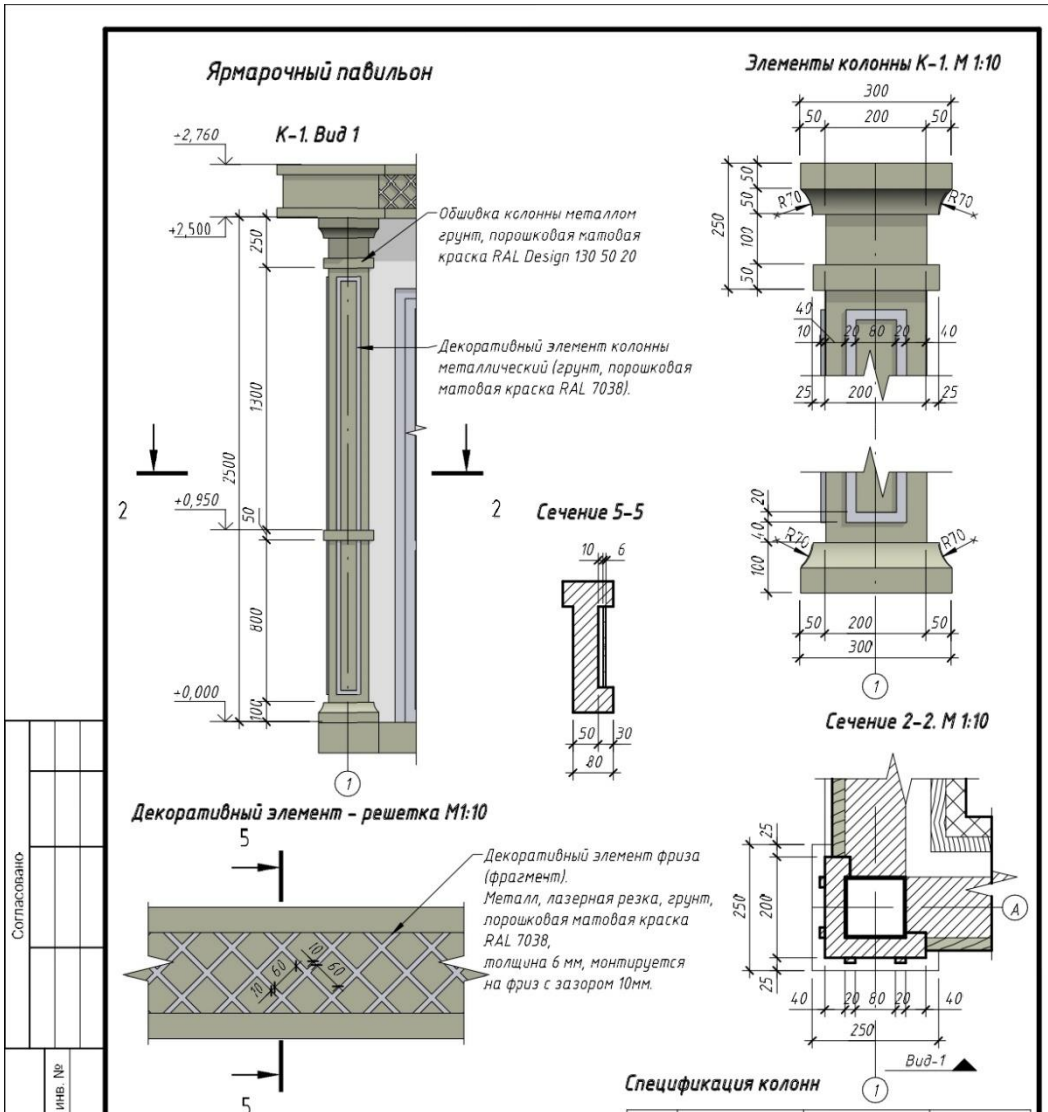
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор		Руднев. С.Н.			
ГАП		Романяк Р.И.			
ГИП		Велисевич А.Ю.			
Рук.проекта		Ларионова В.В.			
Вед.архитектор		Боркунова О.С.			
Норм.контр.		Велисевич А.Ю.			

МК 202684-20_АР

Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - Усадьба «Раменское»: парк, XVIII-XIX вв., начала XX в

Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
	П	7.3	
Визуализация	ООО "Мирер Групп"		


Ярмарочный павильон
Фасад-1/8 осях 1-2. Н 125
Фасад-2/8 осях 2-1 Н 125
Фасад-3/8 осях Б-А. Н 125
Разрез Б-Б. Н 125
План 0 осях 1-2/А-Б на отм. 0.000. Н 125
План кровли. Н 125
Разрез 5-5. Н 125
Узел 1 Н 50
МК-202684-20. АР
Архитектурные решения
П
7.4
ООО "Мерло-Групп"



Спецификация колонн

Обозн.	Наименование.	Размеры (h), мм	Кол-во, шт
К-1	Колонна тип 1	2500	4

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Директор		Руднев. С.Н.			
ГАП		Романяк Р.И.			
ГИП		Велисевич А.Ю.			
Рук.проекта		Ларионова В.В.			
Вед.архитектор		Боркунова О.С.			
Норм.контр.		Велисевич А.Ю.			

МК 202684-20_АР

Корректировка проекта реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения - Усадьба «Раменское»: парк, XVIII-XIX вв., начала XX в

Архитектурные решения	Стадия	Лист	Листов
	П	7.5	

Колонна К-1. Элементы колонны. Декоративный элемент фриза

ООО "Мирер Групп"

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Сведения об износе и устареваниях здания

Устаревание (obsolescence) утрата стоимости в силу сокращения полезности имущества, вызванного его обветшанием, изменениями технологии, изменениями в поведении и вкусах людей или изменениями состояния окружающей среды.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости устаревание определяют следующие факторы:

- физический износ;
- функциональное устаревание;
- внешнее (экономическое) устаревание.

Потери стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания (далее «накопленного износа») AD определяется из соотношения:

$$AD = 1 - (1 - \frac{D}{100}) \times (1 - \frac{FO}{100}) \times (1 - \frac{EO}{100}),$$

где:
AD – накопленный износ, %;
D – физический износ, %;
FO – функциональное устаревание, %;
EO – внешнее устаревание, %.

Физический износ (deterioration) – это потеря стоимости улучшений в результате их эксплуатации и под воздействием природных сил. Физический износ является результатом процесса эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, трещин, ржавчины или конструкционных дефектов здания.

Функциональное устаревание (functional obsolescence) – потеря объектом стоимости вследствие изменения во вкусах, предпочтениях, технических инноваций или смены рыночных стандартов.

Функциональное устаревание может быть устранимым и неустранимым. Функциональное устаревание считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае функциональное устаревание считается неустранимым.

Внешнее (экономическое) устаревание (external obsolescence) – потеря стоимости, обусловленная факторами, внешними по отношению к рассматриваемому объекту. Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего экономического окружения объекта (старение окружения). Поэтому внешнее устаревание рассматривается по отношению к объекту в целом и относится как к земельному участку, так и к улучшениям в определенных пропорциях.

Расчет величины физического износа объекта оценки

Рассматриваются 5 методов определения физического износа в той или иной комбинации у разных авторов:

- Метод компенсации затрат (метод компенсационных затрат);
- Метод хронологического возраста;
- Метод эффективного возраста;
- Экспертный метод;
- Метод разбивки.

Метод компенсации затрат. Величина физического износа, в общем виде, приравнивается к затратам на его устранение.

Метод хронологического возраста. Базовая формула для расчета:

$$И_{физ} = В_х / В_{сс} * 100\%, \text{ где:}$$

$В_х$ – фактический (хронологический) возраст объекта оценки;
$В_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

Метод эффективного возраста. Базовая формула для расчета имеет 3 варианта написания:

$$И_{физ} = В_э / В_{сс} * 100\% = (В_{сс} – В_{ост}) / В_{сс} * 100\% = (1 – В_{ост} / В_{сс}) * 100\%, \text{ где:}$$

$В_э$ – эффективный возраст объекта оценки, т.е. на какой возраст выглядит объект;
$В_{ост}$ – остающийся срок экономической жизни;
$В_{сс}$ – нормативный срок эксплуатации (экономической жизни).

На рисунке приведена графическая интерпретация этих понятий:

Период жизни здания и характеризующие их оценочные показатели

Метод срока жизни предполагает, что потеря стоимости здания или его элемента в результате накопленного физического износа пропорциональна эффективному возрасту здания, то есть имеет место соотношение:

$$D / CR = Т_{эв} / Т_{эж},$$

где:
D - физический износ, ден. ед.;
CR - затраты на воспроизводство/замещение, ден.ед.

Тогда величина износа выражается формулами:

$$D = Т_{эв} / Т_{эж} * CR, \text{ ден. ед.};$$

или

$$D = Т_{эв} / Т_{эж} * 100, \%;$$

При расчете физического износа методом срока жизни присутствует значительный элемент субъективизма в определении эффективного возраста ($Т_{ЭВ}$) и срока экономической жизни ($Т_{ЭЖ}$).

Метод разбивки. Метод предполагает определение общего физического износа по отдельным группам с учетом физической возможности устранения данного износа или экономической целесообразности его устранения:

- Исправимый физический износ (отложенный ремонт);
- Неисправимый физический износ короткоживущих элементов (тех, которые могут неоднократно заменятся в процессе эксплуатации здания);
- Неисправимый износ долгоживущих элементов (тех, которые образуют силовой каркас здания и могут быть восстановлены только при проведении капитального ремонта или реконструкции всего здания).

Величины неустранимого износа определяются от стоимости элементов с учетом устранимого износа. Общий физический износ определяется путем суммирования отдельных видов износа. При этом в рамках реализации метода разбивки на различных этапах расчета могут применяться и метод компенсации затрат, и метод хронологического возраста, и экспертный метод. (*Источник: http://www.ocenchik.ru/docs/943.html*).

Экспертный метод. В основу метода положена шкала экспертных оценок для определения физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий» №404. Величина износа определяется, согласно метода нормативного срока службы, каждого конструктивного элемента. Именно данным методом пользуются работники БТИ при составлении технических паспортов на здания. Формула для расчета имеет вид:

$$D = \sum_{i=1}^{n} \Phi_{\text{кi}} \times l_i,$$

где:
D - физический износ здания, %;
Φ_{ki} - физический износ конструктивных элементов здания с учетом их фактического технического состояния, %;
l_i - удельный вес отдельных конструктивных элементов в восстановительной стоимости здания;
n - число конструкций, элементов или систем в здании.

В рамках настоящего отчета оценка физического износа проводилась методом эффективного возраста. Физический износ составил 1%.

Шкала экспертных оценок технического состояния объекта недвижимости

Таблица №5

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0–20%	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40%	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60%	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80%	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
100%	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Источник: «Методика определения физического износа гражданских зданий». Утверждена Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404

В соответствии с Шкалой «Методики определения износа гражданский зданий» техническое состояние здания, в котором расположены оцениваемые помещения, может быть охарактеризовано как хорошее («Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ»).

Расчет величины функционального устаревания объекта оценки

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающих их функциональное назначение. Эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

При утрате зданием каких-либо свойств с течением времени, речь может идти о функциональном устаревании.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - функция, зависящая и определяемая через соотношение соответствия разных существующих показателей (параметров эксплуатационных качеств) в объекте оценки современным показателям, требованиям, нормам, правилам и т.п.

Функциональное (моральное) устаревание объекта оценки - величина характеризующая степень несоответствия основных параметров эксплуатационных качеств (ПЭК) (эксплуатационно-технических характеристик (ЭТХ)), определяющих условия жизнедеятельности людей, объема и качества предоставляемых услуг современным требованиям. Функциональное устаревание в конечном итоге выражается в денежном эквиваленте (потеря в стоимости объекта недвижимости, вследствие необходимости привлечения дополнительных затрат па устранение, имеющегося функционального устаревания).

В процессе проектирования и строительства, каждое здание и сооружение наделяется комплексом свойств, учитывающие их функциональное назначение и которые объединяются в интегральное понятие - Параметры Эксплуатационного Качества (ПЭК) здания или сооружения, причем эти свойства должны обеспечиваться в течение всего их срока службы при постоянном воздействии различных эксплуатационных нагрузок, техногенных и природно-климатических факторов.

Параметры Эксплуатационных Качеств - научно-обоснованные эксплуатационно-технические характеристики конкретного материала, элемента, конструкции, инженерного оборудования, технических систем, среды обитания и т.п., а также их совокупность.

К параметрам эксплуатационных качеств зданий и сооружений относятся:

- надежность зданий и сооружений - определяется их безотказностью (безопасностью) в работе;
- долговечностью, прочностью, устойчивостью, взрывобезопасностью, пожаробезопасностъю, огнестойкостью, ремонтопригодностью и другими показателями;
- комфортность (гигиеничность) среды, замкнутой ограждающими конструкциями – определяется температурно-влажностным режимом помещений, чистотой воздушной среды, зрительным и звуковым комфортом;
- функциональная комфортность, определяется удобством деятельности и пребывания людей в зданиях и сооружениях, с объемно-планировочной гармоничностью структуры и планировки помещений с учетом эргономических требований;
- эстетичность зданий (сооружений) - определяется их художественной выразительностью, отделкой и архитектурным решением.

В рамках настоящего Отчета Оценщик проанализировал наличие функционального устаревания у рассматриваемого недвижимого имущества.

Оценщик считает, что негативных параметров эксплуатационных качеств здания, способных кардинально повлиять на наличие функционального устаревания рассматриваемого здания, нет.

Учитывая вышесказанное, Оценщик пришел к выводу, что функциональное устаревание для оцениваемого объекта недвижимого имущества составит 0%.

Расчет величины внешнего устаревания объекта оценки

Экономическое устаревание – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: местоположения, рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п.

Хотя экономическое устаревание в большинстве случаев не устранимо, иногда оно может самоустраниться из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки экономического устаревания могут применяться следующие методы:

- метод капитализации потерь в арендной плате;
- метод капитализации избыточных эксплуатационных расходов;
- метод парных продаж;
- метод срока жизни.

Существенным фактором, влияющим на величину экономического устаревания, является непосредственная близость к природным или искусственным объектам: очистным сооружениям, ресторанам, автозаправочным станциям, железнодорожным станциям, больницам, школам, промышленным предприятиям и пр.

Метод капитализации потери дохода из-за внешнего воздействия (капитализации потерь в арендной плате) основан на сравнении доходов от арендной платы двух объектов, один из которых подвергается внешнему износу. Капитализация потерь дохода от сравнения этих двух объектов будет характеризовать величину внешнего износа.

Метод парных продаж подобных объектов основан на анализе ценовой информации по недавно проданным аналогичным объектам (на рынке недвижимости продаются два сопоставимых объекта, один из которых имеет признаки внешнего износа, другой - нет. Разница в ценах позволяет сделать вывод о величине внешнего износа оцениваемого объекта).

Применение данных методов в стандартном виде затруднено по следующим причинам:

- сложность с получением достоверной рыночной информации (особенно для метода сравнения продаж);
- методы подразумевают сравнение объектов в двух состояниях: без изменения внешних условий и с измененными внешними условиями.

В последние годы были предложены следующие методы определения экономического устаревания:

Метод, основанный на анализе операционной загрузки.

В этом случае величина экономического устаревания определяется по следующей формуле:

$$ЕО = 1 - К^{n},$$

где:
ЕО – экономического устаревание;
К – уровень операционной загрузки;
n – коэффициент торможения.

Для определения операционной загрузки сравнивают текущий уровень объема производства объекта с проектными показателями, с максимальным историческим объемом производства или производственной мощностью на момент оценки.

Данный метод имеет основной недостаток: недозагрузка актива может быть вызвана не только влиянием внешней среды (т.е. экономическим устареванием), но и такими факторами, как неадекватное управление, функциональное устаревание актива и т.д.

Метод, основанный на воздействии макроэкономического окружения.

Макро-факторы - это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли.

В настоящее время практически не существует способов определения экономического устаревания, безоговорочно принимаемых всем оценочным сообществом.

Основные сложности заключаются в определении «точки» нулевого внешнего износа и параметров функционирования объекта (объектов) в условиях отсутствия внешнего износа.

Объект оценки находится в смешенной зоне с хорошей транспортной доступностью и подъездными путями, постройка здания выполнена с учетом современных нормативов и требований; помещения подобного класса и функционального назначения являются востребованными на рынке коммерческой недвижимости региона расположения Объекта оценки, поэтому, по мнению Оценщика, признаков внешнего устаревания оцениваемого недвижимого имущества не выявлено. Таким образом, внешнее устаревание принято на уровне 0%.

5. Анализ рынка объекта оценки.

5.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

Анализ макроэкономических тенденций, общей социально-экономической обстановки в России

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в марте 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,0% м/м SA после -0,3 м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении снижение ВВП замедлилось до -1,1% г/г после -2,9% г/г в феврале (-2,7% г/г в январе 2023 г.). В целом по 1 кварталу 2023 г. динамика ВВП составила -2,2% г/г.

Предварительная оценка Росстата за 1 квартал 2023 г. будет опубликована 17 мая 2023 г.

2. Поддержку восстановлению экономике в марте оказал рост промышленного производства – рост на +1,2% м/м SA, в годовом выражении также рост +1,2% г/г после -1,7% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +3,5%. Эффект низкой базы предыдущего года в марте проявляется незначительно, благодаря более позднему спаду в добывающем секторе (март 2022 г. промышленное производство в целом +2,3% г/г, добыча полезных ископаемых +6,7% г/г).

2.1. В обрабатывающих производствах в марте наблюдалось существенное улучшение динамики: с учётом сезонного фактора рост составил +3,6% м/м SA к предыдущему месяцу (+0,2% м/м SA в феврале). В годовом выражении рост на +6,3% г/г (к уровню 2021 г. +5,6%).

Наибольший положительный вклад (+2,8 п.п.) в динамику обрабатывающих производств внёс металлургический комплекс: +13,5% г/г после 10,3% г/г в феврале. К уровню марта 2021 г. рост производства в металлургическом комплексе составил +14,8%.

После продолжительного спада машиностроительный комплекс по итогам марта показал рост +10,0% г/г, и превысил уровень аналогичного месяца 2021 г. на +1,4%. В целом комплекс внёс +1,6 п.п. в общий рост обрабатывающих производств.

2.2. В добывающей промышленности в марте отрицательная динамика на фоне добровольного снижения добычи нефти: с учётом фактора сезонности снижение на -1,0 м/м SA к предыдущему месяцу (в годовом выражении -3,6% г/г после -3,2% г/г месяцем ранее). К уровню марта 2021 г. пока сохраняется превышение на +2,9%. Поддержку выпуску в добывающем секторе оказала добыча прочих полезных ископаемых (+3,9% г/г после -20,6% г/г).

3. Объём работ в строительстве в марте с исключением сезонности сократился на -2,2% м/м SA после роста на +1,9% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост замедлился до +6,0% г/г (+11,9% г/г в феврале), превысив уровень аналогичного месяца 2021 г. на +11,7%.

4. В марте возобновился рост выпуска в сельском хозяйстве с исключением сезонного фактора: +1,8% м/м SA после сокращения на -0,3% м/м SA в феврале. В годовом выражении рост ускорился до +3,3% г/г после +2,6% г/г в феврале.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса в марте выросло на +2,1% г/г (в феврале – на +1,6% г/г), молока – на +3,7% г/г (в феврале – на +3,2% г/г), яиц – на +3,8% г/г (в феврале – на +4,4%).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в марте вырос на +0,4% м/м SA после снижения на -0,8% м/м SA в феврале. В годовом выражении спад составил -3,6% г/г (-0,4% г/г в феврале). С исключением трубопроводного транспорта в марте рост составил +0,7% г/г за счёт роста грузооборота железнодорожного транспорта на +0,8% г/г, автомобильного транспорта на +6,2% г/г и воздушного транспорта на +5,7% г/г.

6. Росту экономики в марте способствовал выход в положительную область оптовой торговли – с исключением сезонности рост +5,1% м/м SA после снижения на -3,9% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении сокращение показателя замедлилось до -8,0% г/г после -15,1% г/г в феврале. По отношению к марту 2021 г. спад сократился до -9,2% (-12,0% в феврале).

7. Оборот розничной торговли2 в марте с учётом сезонности ускорился до +0,5% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в феврале. В годовом выражении падение замедлилось до -5,1% г/г после -9,0% г/г (-2,3% к марту 2021 г.).

Платные услуги населению сохранились на уровне прошлого месяца +0,0% м/м SA после роста на +1,0% м/м SA в феврале, в годовом выражении +4,2% г/г после +4,6% г/г (+8,4% к марту 2021 г.).

Оборот общественного питания в марте продемонстрировал ускорение роста до +14,9% г/г после +6,6% г/г месяцем ранее (+23,0% к аналогичному периоду 2021 г.).

Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на -2,2% г/г ниже уровня прошлого года после -5,2% г/г в феврале. При этом уровень 2021 г. превышен на +1,6%.

8. В марте 2023 г. инфляция составила 3,5% г/г (в феврале инфляция составила 11,0%). По состоянию на 24 апреля 2023 г. инфляция в годовом выражении замедлилась до 2,6% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в марте снизился на -5,8% г/г после снижения на -3,9% г/г в феврале.

В целом по промышленности в марте 2023 г. цены снизились на -10,7% (в феврале снижение на -7,5% г/г).

9. Ситуация на рынке труда сохраняет позитивные тенденции. Уровень безработицы в марте, как и в предыдущем месяце, составил 3,5% от рабочей силы.

В феврале 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,2% г/г, в реальном выражении – рост на +2,0% г/г (+0,6% г/г месяцем ранее). С начала года рост номинальной заработной платы составил +13,3% г/г, реальной заработной платы +1,7% г/г.

Реальные денежные доходы и реальные располагаемые денежные доходы населения в 1 квартале 2023 г. выросли на +0,1% г/г каждый (по итогам 2022 г. сократились на -1,5% г/г и -1,0 г/г соответственно).

Основной положительный вклад в динамику реальных денежных доходов внесли оплата труда наёмных работников +2,5% г/г и доходы от предпринимательской деятельности +8,4% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Экономическая активность													
ВВП	**-2,2**	**-1,1**	**-2,9**	**-2,7**	**-2,1**	**-2,7**	**-3,0**	**-2,0**	**-2,9**	**-3,5**	**-4,5**	**3,0**	**5,6**
Сельское хозяйство	**2,9**	**3,3**	**2,6**	**2,7**	**10,2**	**9,4**	**6,1**	**8,2**	**10,9**	**12,7**	**8,4**	**5,4**	**-0,4**
Строительство	**8,8**	**6,0**	**11,9**	**9,9**	**5,2**	**6,9**	**6,9**	**5,1**	**8,7**	**5,2**	**3,6**	**3,9**	**7,0**
Розничная торговля	**-7,3**	**-5,1**	**-9,0**	**-7,9**	**-6,5**	**-9,6**	**-10,4**	**-7,9**	**-10,2**	**-9,8**	**-9,6**	**4,8**	**7,8**
Оптовая торговля	**-10,8**	**-8,0**	**-15,1**	**-9,8**	**-16,7**	**-20,9**	**-18,6**	**-21,1**	**-23,5**	**-23,8**	**-19,9**	**2,1**	**5,3**
Платные услуги населению	**3,9**	**4,2**	**4,6**	**2,9**	**3,6**	**2,4**	**2,5**	**2,6**	**1,7**	**1,6**	**0,2**	**7,9**	**17,2**
Общественное питание	**10,7**	**14,9**	**6,6**	**10,3**	**7,6**	**10,6**	**8,1**	**15,2**	**9,2**	**5,3**	**2,1**	**12,7**	**26,7**
Грузооборот транспорта	**-2,1**	**-3,6**	**-0,4**	**-2,1**	**-2,6**	**-5,6**	**-4,5**	**-5,6**	**-6,7**	**-5,4**	**-3,0**	**4,2**	**5,6**
Инвестиции в основной капитал	**-**	**-**	**-**	**-**	**4,6**	**3,3**	**-**	**-**	**-**	**2,3**	**3,3**	**13,8**	**8,6**
Промышленное производство	**-0,9**	**1,2**	**-1,7**	**-2,4**	**-0,6**	**-3,0**	**-4,3**	**-1,8**	**-2,6**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	**8,6**	**3,5[1]/2,55[2]**	**11,0**	**11,8**	**11,9**	**12,2**	**11,9**	**12,0**	**12,6**	**14,4**	**16,9**	**11,5**	**8,4**
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,7	-10,7	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	-3,3	-1,9	0,8	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-26,3	-32,1	-26,3	-18,7	14,7	-11,5	-15,3	-12,3	-6,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	-0,9	0,6	2,5	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	1,7[3]	-	2,0	0,6	-1,0	0,5	0,6	0,3	0,4	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	13,3[3]	-	13,2	12,4	12,6	12,7	12,6	12,3	13,1	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-	-	-	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-	-	-	-5,3	0,0	-0,5	3,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Численность рабочей силы													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	75,0	75,2	-
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,2	59,4	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
[1] Отчёт за март
[2] По состоянию на 24 апреля 2023 г.
[3] Январь–февраль 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Промышленное производство	**-0,9**	**1,2**	**-1,7**	**-2,4**	**-0,6**	**-3,0**	**-1,2**	**-2,6**	**5,1**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-3,3**	**-3,6**	**-3,2**	**-3,1**	**0,8**	**-2,5**	**0,1**	**-1,1**	**7,4**	**4,2**
добыча угля	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	-2,4	-3,3	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6
добыча металлических руд	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	**1,1**	**6,3**	**-1,2**	**-2,3**	**-1,3**	**-3,4**	**-1,8**	**-3,9**	**4,9**	**7,4**
пищевая промышленность	3,9	**4,8**	**2,9**	**3,9**	**0,5**	**0,6**	**-1,2**	**-0,9**	**4,0**	**4,6**
в т.ч.										
пищевые продукты	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	**1,2**	**3,2**	**-1,2**	**1,3**	**-2,0**	**1,0**	**-2,2**	**-6,1**	**-0,4**	**11,6**
в т.ч.										
текстильные изделия	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-9,8**	**-5,6**	**-11,5**	**-12,7**	**-3,7**	**-9,4**	**-6,9**	**-3,5**	**6,3**	**10,5**
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**2,7**	**9,3**	**-1,1**	**0,0**	**-0,4**	**0,1**	**0,8**	**-5,4**	**3,0**	**3,6**
химический комплекс	**-4,6**	**-1,1**	**-8,1**	**-4,6**	**-1,5**	**-7,2**	**-1,7**	**-1,5**	**6,1**	**8,7**
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**-5,0**	**-0,7**	**-6,3**	**-9,0**	**-0,2**	**-8,0**	**-2,0**	**1,8**	**11,0**	**9,3**

в % к соотв. периоду предыдущего года	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
металлургический комплекс	**7,3**	**13,5**	**10,3**	**-2,0**	**1,1**	**-0,2**	**3,4**	**-3,9**	**6,0**	**4,1**
в т.ч.										
металлургия	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	**1,1**	**10,0**	**-2,6**	**-2,6**	**-8,6**	**-11,6**	**-12,4**	**-10,3**	**2,8**	**11,8**
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	**-3,4**	**-2,0**	**-4,3**	**-3,7**	**-4,2**	**-5,1**	**-9,5**	**-3,3**	**2,4**	**4,3**
в т.ч.										
мебель	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**-0,2**	**-4,0**	**2,7**	**0,7**	**0,1**	**-0,2**	**-0,2**	**2,0**	**-0,8**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-10,2**	**-13,3**	**-9,4**	**-7,5**	**-6,1**	**-8,9**	**-10,1**	**-8,9**	**5,0**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	I кв.23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	II кв.22	I кв.22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,5
Процентные ставки (в % годовых)													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)			9,0	8,2	10,1	8,8	8,6	8,6	9,1	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)			7,1	7,1	7,9	7,3	7,3	7,3	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)													
Кредит экономике	19,1	19,1	17,4	18,0	18,7	18,7	18,7	17,5	17,4	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	24,5	24,5	22,9	23,4	24,3	24,3	24,3	22,1	22,2	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	17,7	18,1	16,5	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	2,6	2,9	3,7	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/183d090ff0bb3a8b60330f4c1f953998/2023_05_03.pdf

Бизнес-план парка аттракционов

Парки аттракционов представляют собой один из лучших способов индивидуального и семейного времяпрепровождения. В России конкуренция в этом бизнесе пока не так ярко выражена, как, например, в европейских странах, хотя подсчитать точное количество организаций, работающих в этой сфере, достаточно трудно, так как эта деятельность не лицензируется и сертифицируется. Конечно, на территории крупных городов уже есть действующие парки и при открытии еще одного этот факт нужно учитывать. Наличие конкуренции окупается платежеспособностью населения, а также тем, что в крупных городах парки аттракционов могут посещать еще и приезжие жители, туристы. В небольших городах проглядывается практически полное отсутствие развлекательной индустрии, поэтому открытие на их территории парка аттракционов также не лишено смысла. Конечно, нужно учитывать, что в этом случае развитие бизнеса ограничено только размером населения города. В России крайне слабо представлен и такой формат аттракционного бизнеса как крупные парки с собственной инфраструктурой, лесопарком и водоемами, то есть такие парки как, например, Диснейленд. Открывать их в России крайне дорого, а с учетом того, что платежеспособное население сконцентрировано в основном около крупных городов, подобный проект может вообще не окупиться. Стоит отметить, что в России отсутствуют парки аттракционов, располагающиеся между населенными пунктами. Подобного рода парки популярны в США, в России же причинами их отсутствия являются большие затраты и сомнительные перспективы окупаемости. Тем не менее, несколько факторов позволяют предположить, что такие парки в будущем могут быть очень популярны. Во-первых, автовладельцев становится все больше, то есть у людей появляется возможность выехать на отдых в загородную местность. Во-вторых, объем расходов на открытие такого парка в любом случае меньше, чем на организацию подобного бизнеса в черте крупного города. В городах цены на землю становятся все выше, то есть открытие парка за городом вскоре будет более дешевым вариантом, при этом разница будет постоянно увеличиваться. В-третьих, при организации рекламной компании загородного парка аттракционов можно сделать основной акцент на то, что отдыхать люди будут фактически на природе, вдали от городской суеты. Все это позволяет предположить, что данное направление может начать активно осваиваться в ближайшие несколько лет.

КЛАССИФИКАЦИЯ

Установка одного-двух аттракционов является наиболее простым способом ведения аттракционного бизнеса. Как правило, такой формат наиболее распространен в курортных зонах. Естественно, что доход от подобного бизнеса имеет скорее побочный характер. Вторым распространенным форматом бизнеса на аттракционах является организация передвижного мобильного парка развлечений, в состав которого входят несколько грузовых автомобилей. С их помощью перевозятся аттракционы и электроустановки для их питания. Такой способ ведения бизнеса имеет один существенный недостаток – это нестабильность, ведь для выступления в городе нужно договариваться с администрацией. Если не учитывать этот недостаток, то мобильные парки развлечений имеют значительно меньше накладных расходов, чем их стационарные аналоги, но и доход в этом случае поступает только в летние месяцы. Стационарные классические парки открываются в относительно крупных городах с населением от 500 тыс. человек. На территории парков устанавливается до двух десятков различных аттракционов. Площадь таких парков должна быть не менее 4 Га земли.

АССОРТИМЕНТ АТТРАКЦИОНОВ

На территории четырех гектаров можно установить 24 аппарата, из которых 10 аппаратов нужно подобрать для детской аудитории, еще столько же для семейного отдыха и еще 4 аппарата — для поклонников экстремальных ощущений. Можно выделить следующие виды аттракционов: Батутные комплексы – 300-500 тыс. руб.; Надувные полосы препятствий – 170-250 тыс. руб.; Игровые надувные горки – 300-400 тыс. руб.; Водные надувные горки – 150-250 тыс. руб.;

Командные аттракционы – 100-140 тыс. руб.; Зорбы и сферы – 50-75 тыс. руб.; Экстремальные аттракционы – 4,5-5,5 млн. руб.; Детские лабиринты – 150-300 тыс. руб.; Комната страха – 4,5-5 млн. руб.; Аттракционы качалки – 50-100 тыс. руб. Сегодня в этом бизнес сегменте в основном представлено оборудование иностранного производства. Ниша производства детских аттракционов плотно занята итальянскими фирмами. Экстремальные аттракционы изготавливают в основном американские и немецкие компании-производители.

О СЕЗОННОСТИ

Аттракционный бизнес приносит большую прибыль примерно три месяца в году, т.е. в летний сезон. Практически все остальное время парки развлечений работают в лучшем случае на самоокупаемости. Большой проблемой является сохранение обслуживающего персонала, ведь в случае массового увольнения будет крайне сложно быстро восстановить работоспособность парка. Также в этот период необходимо обеспечить правильную «зимовку» аттракционов. Многие аттракционы нужно частично демонтировать и правильно законсервировать. Легче всего зимний период пережидают обладатели мелкого аттракционного бизнеса. Зачастую в их собственности находятся аттракционы, не требующие проведения трудоемких демонтажных работ. В сложенном состоянии батуты и надувные горки можно разместить даже в гараже. Несколько сложнее пережидают этот период обладатели мобильных парков аттракционов, так как им для стоянки требуется немало место. Персонал мобильных парков обычно набирается непосредственно перед «горячим» сезоном. Стационарные парки аттракционов испытывают наибольшие трудности, причем не только в холодную погоду, но и в летнюю жару, так как в этот период нужно более внимательно следить за оборудованием, что увеличивает расходы на его содержание. Отдельно нужно отметить то, что в стационарных парках располагается сложное и дорогостоящее оборудование, которое необходимо обслуживать должным образом на протяжении всего года. Неплохим решением сезонной проблемы является развитие смежных направлений, то есть, например, в зимний период организовывать каток, делать упор на получение дохода от автоматов и кафе. При таком подходе прибыль может и не быть большой, но и рабочий коллектив будет сохранен в полном объеме. Также зимнее время удобно использовать для того, чтобы предоставлять работникам очередные отпуска.

РАСХОДЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ

Для открытия стационарного парка аттракционов объем капитальных вложений составляет не менее 45 млн. руб., которые нужны для приобретения аттракционов и прочего оборудования, а также обустройства территории. Объем рынка аттракционов на территории России эксперты оценивают на уровне трех миллиардов рублей в год. Открытие парка аттракционов на территории небольшого города предоставляет своеобразную гарантию от появления конкурентов, при этом развитие бизнеса должно подразумевать развитие сети парков, то есть ограничиваться только одним городом нецелесообразно. Примерный срок окупаемости парка развлечений равняется пяти годам, однако нужно учитывать, что прибыль от аттракционов должна находиться в пределах 65-70%, если данный показатель значительно меньше, необходимо увеличить количество аттракционов.

Источник: https://newbusiness.su/biznes-na-attrakcionax.html

6. Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 10 ФСО №1, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использованием объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Вывод: проведенный Оценщиками анализ позволяет утверждать, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его текущее использование, т.е. в качестве пункта проката.

7. Анализ достаточности и достоверности информации.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки Оценщик должен произвести Анализ достаточности и достоверности информации.

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.

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.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиками была проанализирована следующая информация:

- Задание на оценку;
- предоставленная документация;
- общий макроэкономический анализ и анализ сегмента рынка имущества, аналогичного объекту оценки;
- дополнительная информация для описания объекта оценки, подтвержденная ссылками на источники информации.

Заказчиком была предоставлена вся информация, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. Оценщик принял при оценке ряд допущений и ограничивающих условий (см. п. 1.4. Отчета). В рамках представленных допущений, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

Проведенный анализ Объекта оценки показал, что Оценщик располагает достаточной информацией для определения рыночной стоимости объекта оценки.

8. Описание процесса оценки объекта в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.

При определении рыночной стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход
- сравнительный подход
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

Далее приводится краткое описание подходов к оценке.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка рыночной стоимости восстановительных работ на дату проведения оценки;
- оценка величины общего накопленного износа;
- определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки (как рыночной стоимости восстановительных работ за вычетом износа).

Затратный подход является возможным для определения рыночной стоимости материалов и оборудования.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам работ, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Сравнительный подход к оценке рыночной стоимости может быть применен только при условии наличия информации об объеме, стоимости и соответствующем качестве восстановительных работах аналогичных объектов. ***Оценщик считает, что определение рыночной стоимости сравнительным подходом невозможно.***

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимое имущество, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его

способность приносить доход в будущем. Возмещение ущерба не предусматривает получение дохода. ***Оценщик считает, что определение рыночной стоимости доходным подходом невозможно.***

ВЫВОДЫ

Таким образом, на основании п.20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г., №256, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик не счел возможным применить сравнительный и доходный подходы к оценке рыночной стоимости объекта оценки.

По мнению Оценщика, единственно возможным подходом к оценке рыночной стоимости материалов и оборудования, можно считать затратный подход.

9. Оценка рыночной стоимости.

9.1. Затратный подход.

При расчете рыночной стоимости движимого имущества, необходимого для принятия управленческих решений.

При этом были собраны и проанализированы расценки на новое движимое имущество.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества, приведен в таблице ниже.

Таблица 8.1

№п/п	Наименование	Количество	Рыночная стоимость, руб.	Ставка капитализации % в мес.	Арендная ставка, руб. / мес./шт.	Источник
1	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673
2	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673
3	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673
4	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673
5	Устройство (объект)	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673

№п/п	Наименование	Количество	Рыночная стоимость, руб.	Ставка капитализации % в мес.	Арендная ставка, руб. / мес./шт.	Источник
	развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)					
6	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673
7	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673
8	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673
9	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673

№п/п	Наименование	Количество	Рыночная стоимость, руб.	Ставка капитализации % в мес.	Арендная ставка, руб. / мес./шт.	Источник
	(ярмарочный павильон)					
10	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	860 000	0,02	20 000	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/torgovyy_pavilon_7h5_1874375673
11	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (круглый павильон)	1	1 500 000	0,02	30 000	https://www.avito.ru/istra/oborudovanie_dlya_biznesa/pavilonlarek_torgovyy_svet._12_metrov240_3007760977
12	Устройство (объект) развлечений Веревочный парк	1	1 500 000	0,02	30 000	https://www.avito.ru/istra/oborudovanie_dlya_biznesa/pavilonlarek_torgovyy_svet._12_metrov240_3007760977
Итого:						**260 000**

9.2. Согласование результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только затратный подход, согласование результатов не требуется.

Рыночная стоимость на право заключения договора аренды по состоянию на 18 мая 2023 г. составляет:

Раменский городской парк, 140108, Московская область, город Раменское. Кадастровый номер: 50:23:0110146:556				
№ в схеме	Период размещения	Специализация	Количество объектов на парковой территории	Срок размещения
1	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
2	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
3	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
4	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
5	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
6	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
7	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
8	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
9	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
10	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	1	7 лет
11	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (круглый павильон)	1	10 лет
12	С 01.04 по 30.09	Устройство (объект) развлечений Веревочный парк	1	7 лет

10. Итоговое заключение о рыночной стоимости.

Рыночная стоимость на право заключения договора аренды по состоянию на 18 мая 2023 г. составляет:

Раменский городской парк, 140108, Московская область, город Раменское. Кадастровый номер: 50:23:0110146:556						
№ в схеме	Период размещения	Специализация	Инвентарный номер	Количество объектов на парковой территории	Срок размещения	**Рыночная стоимость арендной платы, руб./мес.**
1	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122454	1	7 лет	20 000
2	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122455	1	7 лет	20 000
3	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122457	1	7 лет	20 000
4	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122458	1	7 лет	20 000
5	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122456	1	7 лет	20 000
6	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122522	1	7 лет	20 000
7	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122523	1	7 лет	20 000
8	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122524	1	7 лет	20 000
9	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122525	1	7 лет	20 000
10	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (ярмарочный павильон)	410122526	1	7 лет	20 000
11	круглогодично	Устройство (объект) развлечений организация быстрого питания (круглый павильон)	410122532	1	10 лет	30 000
12	С 01.04 по 30.09	Устройство (объект) развлечений Веревочный парк	410122459	1	7 лет	30 000

С уважением,
Генеральный директор
ООО «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ» Курочкин П.Ю.

Оценщик Федорова С.В.

19.04.2023 г.

11. Заявление о качестве оценки.

Подписавшие данный отчет Оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «ФСО», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
7. Оценщик и Исполнитель заявляют о своей независимости и соответствии требованиям ст. 16 Федерального закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ (в действующей редакции).

12. Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения.

Законы и нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая, от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ; часть вторая от 26 января 1996 года № 14-ФЗ (с последующими изменениями и дополнениями);
- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611, в редакции приказа Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», утвержденные решением Совета Союза специалистов оценщиков «ФСО», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

Книги и периодические издания.

- Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. 1997.
- Грязнова, Федотова. «Оценка недвижимости». - Москва. 2003.
- Коростелев. «Оценка недвижимости». - Москва. 1998.
- Крассов О.И. Земельное право. – Москва. 2004.
- Рутгайзера В. М. «Оценка рыночной стоимости недвижимости». – Москва. 1998.

13. Документы Исполнителя.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031189-2 «29» октября 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Федоровой Светлане Валерьевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «29» октября 2021 г. № 224

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «29» октября 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 672

www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Федорова Светлана Валерьевна

паспорт: серия 2513 № 927663, выдан 13.12.2013 г.
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ
В СВЕРДЛОВСКОМ Р-НЕ ГОР. ИРКУТСКА
Код подразделения: 380-004

включен в реестр СРО «СФСО»:
09.06.2018, регистрационный № 575
Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «09» октября 2020 г.

Президент М.А. Скатов

М.П.

000274

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 08-02-119

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 917415

Настоящий диплом выдан Жуйковой Светлане Валерьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „12" сентября 2007 г. по „05" февраля 2008 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Центре (наименование) профессионального образования Байкальского государственного университета экономики и права (образовательное учреждение высшего профессионального образования)

по программе „Оценка предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от 05 февраля 2008 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Жуйковой Светланы Валерьевны (фамилия, имя, отчество) на ведение профессиональной деятельности в сфере „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование)

№ 31

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Иркутск год 2008

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 126-11

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Жуйковой Светлане Валерьевне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „11" апреля 2011 г. по „30" апреля 2011 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) МРЦПК ГОУ ВПО „Иркутский государственный технический университет" (наименование учреждения дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы)

в объеме 108 час. (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
1. Обязательные дисциплины	72	
2. Дисциплины по выбору	36	
3. Итоговый комплексный экзамен		Отлично

Прошел(а) стажировку в (на) (наименование предприятия)

выполнил(а) итоговую работу на тему (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Иркутск год 2011

ГЕЛИОС
ТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ

ПОЛИС (ДОГОВОР)
№ 700-0002621-04704 от «27» марта 2023 г.
страхования ответственности оценщиков

г. Иркутск

Предыдущий договор / полис № от « » 20 г.

Настоящий Полис (договор) страхования ответственности оценщиков (далее по тексту – Полис) заключен между Страховщиком и Страхователем на условиях, содержащихся в настоящем Полисе, Заявлении на страхование ответственности оценщиков от «27» 03 2023 г. (далее по тексту – Заявление на страхование), а также в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50 (далее – Правила). В случае противоречия между положениями настоящего Полиса, Правил и Заявления на страхование, преимущественную силу имеют положения Полиса.

По настоящему Полису Страховщик обязуется за обусловленную Полисом плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в Полисе события (страхового случая) возместить ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной Полисом страховой суммы или лимита ответственности, если он установлен Полисом.

1. СТРАХОВЩИК: Общество с ограниченной ответственностью Страховая Компания «Гелиос» (ООО Страховая Компания «Гелиос»)
Лицензия Банка России на осуществление страхования СИ № 0397, выдана бессрочно. ИНН 7705513090, КПП 231001001, ОГРН 1047705036939;
350015, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Новокузнечная, д. 40, офис 68; Тел.: +7 (800) 1-007-007, +7 (861) 212-64-10;
Р/с: 40701810099000003036 в АО «Газпромбанк» в г. Москва, к/с: 30101810200000000823, БИК: 044525823; www.skgelios.ru, company@skgelios.ru

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: Федорова Светлана Валерьевна
Паспорт серия 4523 номер 343944, кем выдан: ГУ МВД РОССИИ ПО Г. МОСКВЕ, когда выдан: 08.02.2023г.; адрес регистрации: Иркутская область, г. Саянск, мкр. Строителей, д. 7, кв .18; дата рождения: 27.01.1978; гражданство РФ; телефон: ; e-mail:

Тип деятельности: ☐ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой; ☒ оценщик, осуществляющий оценочную деятельность по трудовому договору с юридическим лицом.

Юридическое лицо, с которым Страхователь заключил трудовой договор (наименование, адрес, реквизиты): Общество с ограниченной ответственностью «Федэксперт» Московская область, Г.О. Люберцы, РП Томилино, ул. Гаршина, д. 11, помещение XI, Ком. 15, ИНН 7714464949

3. ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО: ☒ Страхователь; ☐ иное лицо (наименование):
(Адрес, реквизиты):

4. ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ: Третьи лица, которым может быть причинен имущественный вред при осуществлении сотрудниками Страхователя оценочной деятельности, и заказчики, заключившие договор на проведение оценки объекта оценки со Страхователем и понесшие убытки.

5. СТРАХОВАНИЮ ПОДЛЕЖИТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ:
☒ По всем видам оценочной деятельности, осуществляемой Страхователем.
☐ По договору № от « » 20 г. об оценке объекта оценки, заключённому Страхователем (Застрахованным лицом).

6. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам.

7. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: установление вступившим в законную силу решением суда или письменно признанным Страховщиком на основании документально обоснованной претензии факта причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.

8. СТРАХОВАЯ СУММА: 5 000 000 (Пять миллионов) руб.

8.1. Лимиты ответственности по одному и каждому страховому случаю:
8.1.1. ☒ На один и каждый страховой случай: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
8.1.2. По дополнительным расходам:
☐ Судебные расходы и издержки Страхователя (Застрахованного лица), исключая все административные расходы Страхователя: % от страховой суммы.
☐ Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем (Застрахованным лицом) с письменного согласия Страховщика, связанные с проведением экспертизы и выяснением обстоятельств причинения ущерба потерпевшему лицу: % от страховой суммы.

9. ФРАНШИЗА: ☐ безусловная ☐ условная

10. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 2 800 (Две тысячи восемьсот) руб., страховой тариф: 0,056%.

10.1. Порядок уплаты страховой премии: ☒ единовременно, не позднее «02» 04 2023 г.; ☐ в рассрочку:

1 взнос в размере не позднее	2 взнос в размере не позднее	3 взнос в размере не позднее	4 взнос в размере не позднее

11. СРОК СТРАХОВАНИЯ: Полис вступает в силу с момента уплаты страховой премии (первого страхового взноса), но не ранее 00 ч. 00 мин. **«03» 04 2023** г., и действует по 24 ч. 00 мин. **«02» 04 2024** г. В случае неуплаты (неполной уплаты) очередного страхового взноса (при уплате страховой премии в рассрочку) Полис (договор) прекращается с 00 часов 00 минут дня, следующего за последним днем срока уплаты соответствующей части страховой премии (очередного страхового взноса), при этом ранее уплаченная часть страховой премии Страхователю не возвращается.

12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:

13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:
13.1. Во всем, что не урегулировано настоящим Полисом, действуют положения Правил.
13.2. Если на момент заключения настоящего Полиса Страхователь или кто-либо из лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, является публичным должностным лицом (далее – ПДЛ), иностранным публичным должностным лицом (далее – ИПДЛ) или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то Страхователь предоставляет Страховщику информацию о таком лице, предусмотренную соответствующими положениями Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».
13.3. Если на момент заключения настоящего Полиса ни Страхователь, ни лицо из числа лиц, поименованных Страхователем в настоящем Полисе, не являлся ПДЛ, ИПДЛ или родственником ПДЛ или ИПДЛ, то при наличии изменений в сведениях о вышеуказанных лицах, включая себя, Страхователь обязуется сообщить об этом Страховщику в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня соответствующих изменений.
13.4. Подписывая настоящий Полис и уплачивая страховую премию, Страхователь тем самым своей волей и в своем интересе дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и подтверждает, что им получены письменные согласия Застрахованного лица и Выгодоприобретателя(-ей), названных в настоящем Полисе и приложенных к нему документах, с тем, что Страховщик может осуществлять обработку указанных в нем персональных данных (в том числе специальных и биометрических данных) физических лиц в течение всего срока действия Полиса и последующие 5 (пять) лет с момента прекращения действия Полиса, а также подтверждает, что им проинформированы вышеуказанные лица о составе переданных Страховщику их персональных данных.
13.5. Стороны пришли к соглашению об использовании факсимильного изображения подписи и печати Страховщика, выполненных с применением технических средств, в соответствии с п. 2 ст. 160 ГК РФ.
13.6. Страхователь с настоящим Полисом, Правилами ознакомлен и согласен, обязуется выполнять. Правила вручены страхователю путем предоставления ссылки на адрес их размещения на официальном сайте Страховщика: https://skgelios.ru/upload/iblock/ac2/ac2886f91bf68d51438980495c2e0843.pdf.
13.7. Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Полиса ему была представлена в полном объеме информация в соответствии с п. 2.1.2 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций, объединяющих страховые организации (утв. Решением Комитета финансового надзора Банка России, Протокол от 09.08.2018 № КФНП-24).
13.8. Настоящий Полис заключен при участии страхового агента ИП Бродовикова Л.А. ИКП 04704

13.9. Приложения, являющиеся неотъемлемой частью настоящего Полиса:
13.9.1. Приложение № 1: Правила страхования ответственности оценщиков, утвержденные приказом Страховщика от 25.02.2019 № 50.
13.9.2. Приложение № 2: Заявление на страхование ответственности оценщиков от «27» 03 2023 г.

От имени Страховщика:
Должность: Главный специалист,
На основании Доверенности №248 от 01.01.2023

мп / Лысова Е.М. /

Страхователь:

мп / Федорова С.В. /

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 230D0B40R0490

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной отвественностью «ИНСТИТУТ ОЦЕНКИ ЭКСПЕРТ».

Адрес места нахождения на основании Устава: 123154, Российская Федерация, г. Москва, р-н Хорошево-Мневники, б-р Генерала Карбышева, д.14, оф.229

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	**40 000 руб. 00 коп. (Сорок тысяч рублей 00 копеек)**

СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,04%**	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«31» января 2023 г.**	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «22» января 2023 г.**	**по «21» января 2024 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)**.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военные положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

_____/Д.Г. Старостин/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва *Дата выдачи: «11» января 2023 г.*

Всего прошито, пронумеровано, скреплено печатью

60 страниц (ы)

Генеральный директор
ООО «Институт Оценки Эксперт»

Курочкин П.Ю.