

Группа компаний РосОценка  
ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»,  
614095, г. Пермь, ул. Карпинского, 17  
Тел. (342)279-64-65, [pk.prm@yandex.ru](mailto:pk.prm@yandex.ru)  
OcenkaVpermi.ru

## **ОТЧЕТ № 1958/01**

**об оценке рыночной стоимости ежегодной платы по договору на  
размещение нестационарного торгового объекта, имеющего  
адресный ориентир места его размещения: Удмуртская Республика,  
г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 26.08.2022 г.**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 26.08.2022 г.**

**ЗАКАЗЧИК: АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ГЛАЗОВ"**

**Пермь, 2022**

**Уважаемый Сергей Николаевич!**

На основании муниципального контракта № зз-27004-2022 от 01.08.2022 г. нами произведен расчет рыночной стоимости ежегодной платы по договору на размещение нестационарных торговых объектов, расположенных по адресу: Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30.

Оценка выполнена по состоянию на 26.08.2022 года. Предварительные исследования и анализ были проведены 26.08.2022 года.

Оценка была выполнена в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

Предлагаемый Вашему вниманию отчет об оценке содержит: описание оцениваемого имущества, собранную специалистами ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» информацию, этапы проведения анализа, краткое обоснование полученных результатов и принятые допущения и ограничения.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: **рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, составляет:**

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, кв.м	Ставка арендной платы, руб.	Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение НТО, руб.
1	Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30	14,9	<b>500,0</b>	<b>7 450,0</b>

Выводы о рыночной стоимости имущества основаны на предварительных исследованиях, заключениях и иной информации, полученной в результате анализа рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами были получены данные для проведения расчетов.

По итогам выполненной работы был составлен краткий отчет, в котором содержится описание объекта оценки и определены методы расчета их рыночной стоимости. В отчете все расчеты выполнены в полном объеме.

В случае возникновения каких-либо вопросов по оценке объекта, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, Ген. Директор  
ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»

\_\_\_\_\_ А.С. Кашкина

26.08.2022 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>I. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	4
1.4. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки.....	4
<b>II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>5</b>
2.1. Сведения о заказчике .....	5
2.2. Сведения об оценщике .....	5
2.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки .....	7
и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах .....	7
2.4. Сертификат качества оценки .....	7
2.5. Перечень использованных нормативно-методических материалов .....	7
2.6. Электронные ресурсы .....	7
2.7. Исходные данные .....	7
2.8. Квалификация оценщиков .....	7
2.9. Определение терминов.....	8
2.10. Процесс проведения оценки.....	9
<b>III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
<b>IV. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>13</b>
<b>V. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>14</b>
<b>VI. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....</b>	<b>15</b>
<b>VII. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>16</b>
7.1. Основные показатели социально-экономического развития Удмуртской Республики в январе- октябре 2021 года.....	16
7.2. Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении.....	16
стоимости. Обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов .....	16
7.3. Применение экспертных оценок.....	17
<b>VIII. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>19</b>
8.1. Затратный подход.....	19
8.2. Сравнительный (рыночный) подход.....	20
8.3. Доходный подход.....	21
8.4. Согласование результатов.....	21
<b>IX. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>22</b>
9.1. Расчет рыночной стоимости доходным подходом.....	22
<b>X. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>24</b>
<b>XI. ВЫВОДЫ.....</b>	<b>25</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	

## I. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки в рамках настоящего отчета является:

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, кв.м
1	Удмуртска Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30	14,9

### 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Подходы, используемые при расчете

Подходы	Рыночная стоимость годовой платы, руб.
Затратный	Не применялся
Сравнительный	Не применялся
Доходный	<b>7 450,0</b>

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, кв.м	Ставка арендной платы, руб.	Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение НТО, руб.
1	Удмуртска Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30	14,9	<b>500,0</b>	<b>7 450,0</b>

### 1.4. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Заказчик	АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ "ГОРОД ГЛАЗОВ"
Исполнитель	ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ».
Объект оценки	Годовая плата по договору на размещение нестационарного торгового объекта
Адрес объекта	Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30
Имущественные права на объект оценки	Данных нет
Цель оценки	Определение рыночной стоимости ежегодной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Размещение нестационарных торговых объектов
Вид стоимости	Рыночная
Правоудостоверяющие документы	Данных нет
Дата оценки	26.08.2022 г.
Срок проведения оценки	01.08 - 26.08.2022 г.
Дата осмотра объекта оценки	26.08.2022 г.
Дата составления отчета	26.08.2022 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в разделе V настоящего отчета об оценке

## II. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 2.1. Сведения о заказчике

<b>Наименование Заказчика:</b> <b>Местонахождение, почтовый адрес:</b> <b>Адрес электронной почты:</b> <b>Номер контактного телефона:</b> <b>ИНН</b> <b>КПП</b> <b>Наименование органа Федерального казначейства</b>  <b>Банковские реквизиты счета, открытого органу Федерального казначейства:</b> <b>Лицевой счет</b>  <b>БИК</b> <b>ОКОПФ</b> <b>ОКВЭД2</b>	Администрация города Глазова 427620 УР, г. Глазов, ул. Динамо, д. 6 mzac01@glazov-gov.ru 8 (341 41) 2-18-50 1829007602 183701001 УФК по Удмуртской Республике (Управление финансов Администрации города Глазова, Администрация города Глазова) р/с 03231643947200001300 в ОТДЕЛЕНИЕ-НБ УДМУРТСКАЯ РЕСПУБЛИКА БАНКА РОССИИ/УФК по Удмуртской Республике г.Ижевск л/с 02133025910 (л/с 03960290801) БИК 019401100 75404 84.11.3
--	--

### 2.2. Сведения об оценщике

Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Тимофеева Наталья Дмитриевна
<b>Местонахождение оценщика (фактический адрес)</b>	614000, г. Пермь, ул. Балхашская 207, кв.53
<b>Информация о членстве в СРО оценщиков</b>	Оценщик является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» № 010518 от 30.04.2021 г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<p>Диплом о профессиональной переподготовке по курсу "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" № 1436 № 592411916215 от 17 июня 2020 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018808-1 от 05.04.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Страховой полис № 433-121121/21/0325R/776/0000001/21-010518 от 10.12.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика. Страховая компания СПАО «Ингосстрах». Срок действия полиса с 01 января 2022 по 30 июня 2023 г. Страховая сумма: 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 копеек.
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018808-1 от 05.04.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Контактный телефон оценщика</b>	89082406893
<b>Электронный почтовый адрес</b>	tatatimof@yandex.ru
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	4 года
<b>Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Требование о независимости выполнено
<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Гурьянова Елена Владимировна
<b>Местонахождение оценщика (фактический адрес)</b>	614026, г. Пермь, ул. Александра Щербакова д.82А кв.4
<b>Информация о членстве в СРО оценщиков</b>	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный Совет». № 2323 от 30.12.2016г.
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	<p>Оценщик имеет высшее профессиональное образование по специальности «Антикризисное управление», что подтверждается следующими документами:</p> <p>- государственный диплом государственного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Российский</p>

	государственный профессионально-педагогический университет» ВСГ 3780741, выдан 03 июля 2010 г. - диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», № 592401723687, выдан ГОУ ДПО «Институт повышения квалификации – РМЦПК» 04 июня 2015 г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Полис №2000SB-4001499 страхования ответственности оценщика, дата выдачи 31.05.2020г., срок действия с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г., выдан САО «ВСК». Страховая сумма 300 000,00 (триста тысяч) рублей 00 копеек.
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №022615-1 от 25.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
<b>Контактный телефон оценщика</b>	+7 (922) 33-98-505
<b>Электронный почтовый адрес</b>	3398505@mail.ru
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	6 лет
<b>Сведения о независимости оценщика, в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Требование о независимости выполнено
<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»
<b>ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	1195958042532, дата присвоения 24.12.2019 г.
<b>ИНН</b>	5905062813
<b>Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (Юридический адрес)</b>	614095, г. Пермь, ул. Карпинского д.17 кв.143
<b>Директор</b>	Кашкина Анна Станиславовна
<b>Контактный телефон</b>	8 (342)279-64-65, e-mail: <a href="mailto:pk.prm@yandex.ru">pk.prm@yandex.ru</a>
<b>Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Договор № 433-743-122784//21 от 02.12.2021 г. обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности. Страховая компания «Ингосстрах». Срок действия договора с 27 декабря 2021 г. по 26 декабря 2022 г. Страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Требование о независимости выполнено
<b>Список работников оценочной компании – дипломированных оценщиков, членов саморегулируемых организаций оценщиков</b>	1. Тимофеева Наталья Дмитриевна 2. Гурьянова Елена Владимировна

Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	
Степень участия оценщика в проведении оценки Объекта оценки	Осмотр Объекта оценки – Тимофеева Н.Д. Проведение расчетов – Тимофеева Н.Д. Составление отчета – Тимофеева Н.Д.
Сведения о дополнительно привлекаемых специалистах	Сторонние специалисты не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 ФЗ №135 от 29.07.1998 г.	Требование о независимости выполнено

### **2.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах**

Оценку объекта производил специалист ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ» Тимофеева Н.Д. в части проведения расчетов, оформлении отчета и приложений, а также согласование результатов.

### **2.4. Сертификат качества оценки**

1. Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет»), является полномочным представителем **ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**, имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки имущества.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме, оговоренных в Отчете.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

5. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчета не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено контрактом об оценке.

6. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

7. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

### **2.5. Перечень использованных нормативно-методических материалов**

- Гражданский кодекс Российской Федерации. Части I и II
- Земельный кодекс Российской Федерации № 136-ФЗ от 25.10.2001г. в ред. Федерального закона от 22.07.2008 N 141-ФЗ

### **2.6 Электронные ресурсы**

1. <http://www.cbr.ru/>
2. <http://www.raexpert.ru/>
3. <http://www.minfin.ru/>
4. <http://proocenka.ru/>

### **2.7. Исходные данные**

-

### **2.8. Квалификация оценщиков**



Подготовка настоящего Отчета осуществлялась штатным специалистом ООО «ПРАЙМ КОНСАЛТИНГ»:

Имя	Должность (специальность)	Образование, иная информация	Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Специалист
Тимофеева Наталья Дмитриевна	Оценщик	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Высшее образование, юрист – Диплом – серия: 107724 номер: 3676036; 12 июля 2019 года, ФГБОУ высшего образования «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации».</li> <li>▪ Диплом о профессиональной переподготовке по курсу "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" № 592411916215 от 17 июня 2020 года.</li> <li>▪ Опыт работы в сфере оценочной деятельности – 3 года.</li> </ul>	I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X

## 2.9. Определение терминов

**Аналог объекта оценки** — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.<sup>1</sup>

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки<sup>2</sup>.

**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<sup>3</sup>.

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

**Отчет об оценке** представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет<sup>5</sup>.

**Подход** к оценке представляет собой 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<sup>6</sup>.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается

<sup>1</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.10

<sup>2</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.8

<sup>3</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.9

<sup>4</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.6

<sup>5</sup> Федеральный стандарт оценки №3, п.3

<sup>6</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п.7, 11



выбор подходов, используемых оценщиком.

- *Доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки<sup>7</sup>.

- *Сравнительный подход* – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами<sup>8</sup>.

- *Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний<sup>9</sup>.

**Право собственности**, включает право владения, пользования и распоряжения 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.<sup>10</sup>

**Общая долевая собственность**<sup>11</sup> - это собственность двух и более лиц, чьи доли в праве собственности определены законом или договором. Право общей долевой собственности предоставляет сособственникам возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим им имуществом, которое является единым целым.

**Рыночная стоимость объекта оценки**<sup>12</sup> - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)
- 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.

**Риск ликвидности** – риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента – важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако, чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену.<sup>13</sup>

## 2.10. Процесс проведения оценки

<sup>7</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п. 15

<sup>8</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п. 12

<sup>9</sup> Федеральный стандарт оценки №1, п. 18

<sup>10</sup> Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 209)

<sup>11</sup> Гражданский кодекс РФ, часть 1 (ст. 244)

<sup>12</sup> Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», ст.3.

<sup>13</sup>Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»

**Процесс оценки** – совокупность процедур последовательного решения задач по определению рыночной (или отличной от нее) стоимости имущества в соответствии с поставленной целью.

Процесс оценки включает в себя:

Предварительный этап:

- интервью с Заказчиком (представителем Заказчика);
- запрос в устной и/или письменной форме правовой, бухгалтерской, технической и другой документации, и информации, необходимой для выполнения оценки;
- визуальный осмотр объекта оценки, проведение фотосъемки.

Аналитический этап:

- сбор, обработка и анализ собранной информации;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- подбор аналогов и рыночной информации.

Основной расчетный этап:

- выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- осуществление необходимых расчетов;
- определение стоимости объекта оценки с применением стандартных методов оценки;
- согласование результатов и определение окончательной величины рыночной стоимости.

Заключительный этап:

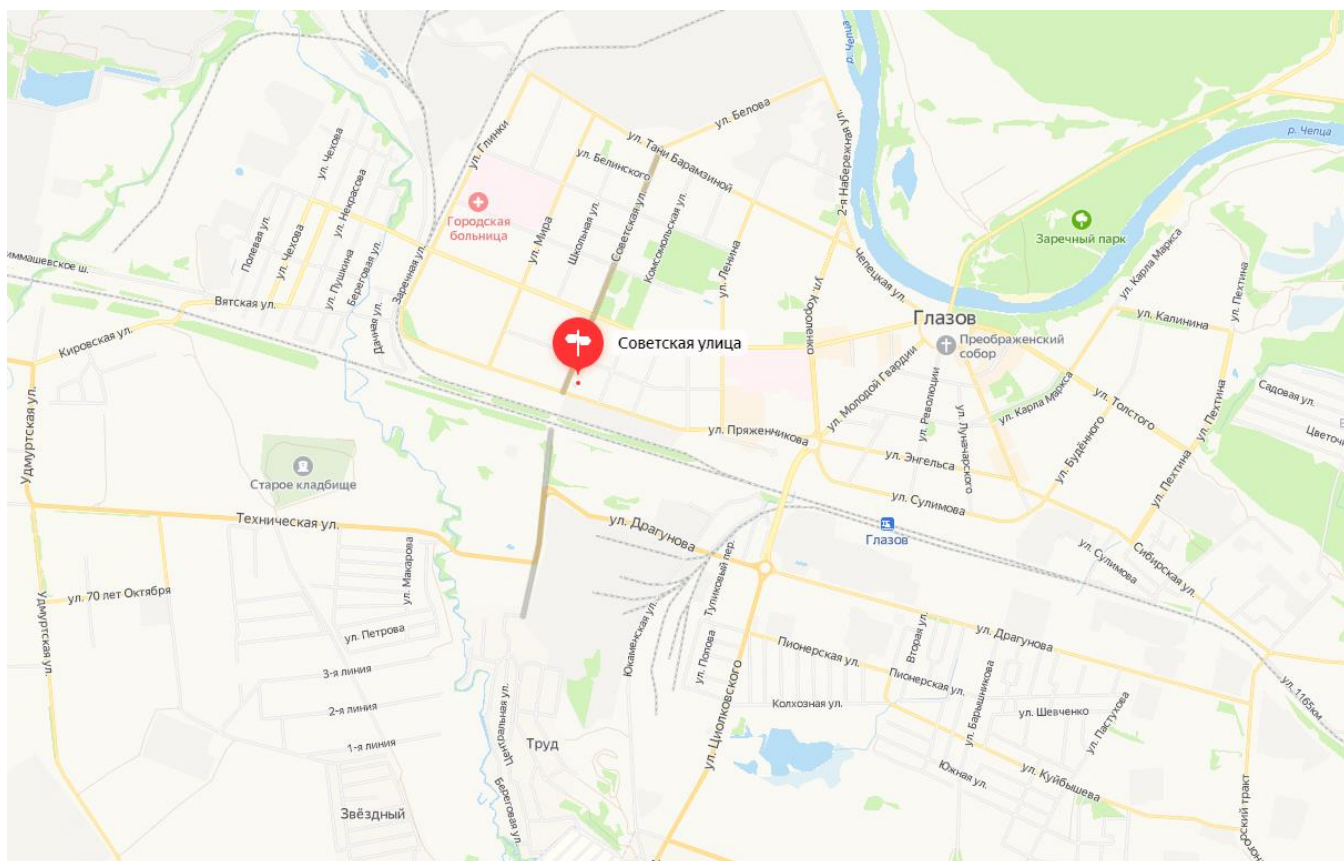
- оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке);
- передача Заказчику письменного

### III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно заключенному муниципальному контракту на оценку, объектом оценки является:

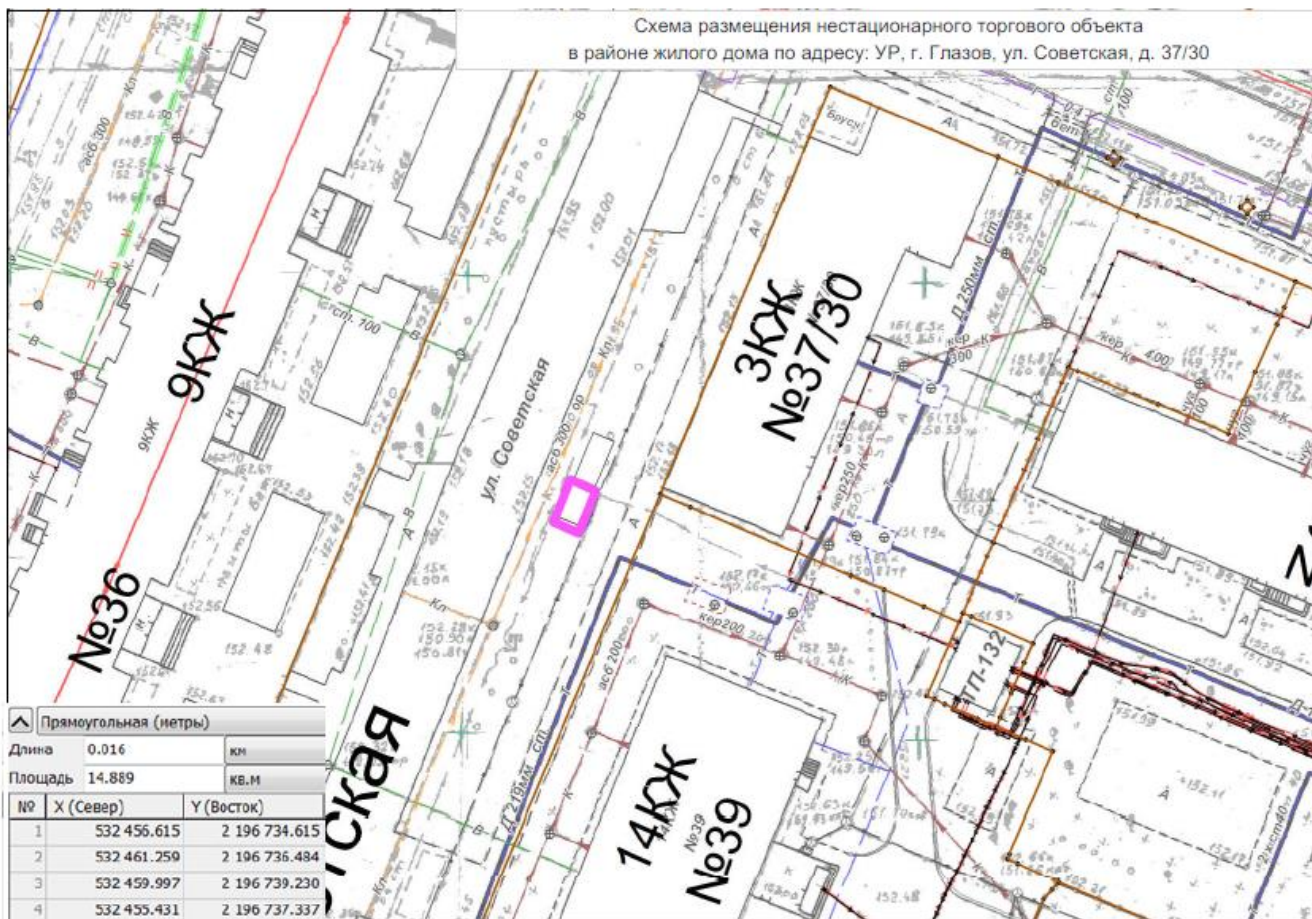
№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, кв.м
1	Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30	14,9

#### Схема месторасположения объекта оценки



<https://yandex.ru/maps>

Схема размещения нестационарного торгового объекта  
в районе жилого дома по адресу: УР, г. Глазов, ул. Советская, д. 37/30



Данные заказчика

#### **IV. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Ввиду узкой специфики объекта оценки, а также законодательно предписанному использованию земельного участка, разрешенное использование – под размещение нестационарного торгового объекта.



## V. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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. Мнение Оценщика относительно рыночной или иного вида стоимости прав на Объект оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщик не принимает на себя ответственности за изменение самого объекта оценки, а также экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на определяемую стоимость Объекта оценки.
  3. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо обременений.
  4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
  5. Оценщики, полагаясь на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком, не проводили инвентаризацию с целью подтверждения соответствия представленного к оценке имущества.
  6. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
  7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. Оценщик обязуется сохранять конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
  8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
  9. Возможные ошибки округления не имеют принципиального значения для итоговой стоимости объекта оценки.
  10. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу информации и выводов, содержащихся в настоящем Отчете, иначе как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
  11. Необходимо отметить, что Оценщик основывался на предоставленной Заказчиком и собранной самим Оценщиком информацией. Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки в случае предоставления иной, либо дополнительной информации, оказывающей существенное влияние на стоимость объекта оценки.
  12. Оценка производится в предположении о том, что обременения на Объект оценки не зарегистрированы, недвижимое имущество не участвует в судебных разбирательствах, спорах, не обременено залоговыми обязательствами и на него нет притязаний со стороны третьих лиц.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

## **VI. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В данном отчете применяются следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 297);

2. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 298);

3. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 года № 299).

4. «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом МЭР РФ от 25.09.2014 № 611.

Оценщик использовал данные стандарты, так как они обязательны к применению субъектами оценочной деятельности.



## VII. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 7.1. Основные показатели социально-экономического развития Удмуртской Республики в январе-марте 2022 года

	Январь-март 2022г.	В % к январю-марту 2021г.	Справочно: январь-март 2021г. в % к январю-марту 2020г.
Индекс производства	х	111,4	92,5
Объём работ, выполненных по чистому виду деятельности «строительство», млн руб.	8257	121,8	73,1
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м	519,6	в 2,4р.	111,1
Продукция сельского хозяйства, млн руб.	13793	99,6	102,6
Оборот розничной торговли, млн руб.	70787	105,1	98,4
Оборот общественного питания, млн руб.	3621	108,4	98,3
Объём платных услуг населению, млн руб.	20381	107,9	97,0
Индекс потребительских цен, %	111,2 <sup>1)</sup>	118,7	105,7
Среднесписочная численность работающих в экономике <sup>2)</sup> , тыс. чел.	461,5	98,2	99,6
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. чел.	6,1	59,6	140,9
Начисленная средняя заработная плата одного работника <sup>2)</sup> номинальная, руб.	40190	107,0	109,5
реальная, %	х	97,9	103,7

<sup>1)</sup> Март 2022г. к декабрю 2021г.

<sup>2)</sup> За январь-февраль.

<https://udmstat.gks.ru>

### 7.2 Информация по ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости. Обоснование значений и диапазонов значений ценообразующих факторов

**1. Объективные факторы.** Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);

- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

**2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:**

- массивная реклама;

- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

в настоящем Отчете не рассматриваются.

### 7.3. Применение экспертных оценок

В практике оценки по объективным причинам имеет место применение метода экспертных оценок. Этот метод подразумевает использование каких-либо профессиональных мнений, основанных на опыте практической деятельности в той или иной сфере. Часто экспертные мнения используются относительно такого понятия как ликвидность объекта.

**Ликвидность объекта недвижимости** безусловно должна учитываться при рыночной оценке недвижимости. Степень ликвидности – это востребованность объекта, которая напрямую влияет на быстроту оборачиваемости актива в денежные средства, то есть быстроту продажи объекта на открытом рынке (срок экспозиции).

Базой оценки степени ликвидности, как правило, являются **экспертные оценки**, поскольку данный фактор практически не измеряется точными математическими вычислениями и является экономическим фактором, оцениваемым экспертно. Аналогично оценивается и срок экспозиции объекта недвижимости, так как это логически связанные между собой понятия. Чем выше ликвидность, тем меньше срок экспозиции и наоборот. Например, не возможно вычислить срок, за который объект точно будет реализован. Даже ведущие риэлтерские компании, заключая контракт на реализацию объекта, не дают собственнику гарантий, что он точно будет продан в определенный срок. Однако имеют место экспертные оценки, как сроков экспозиции, так и степени ликвидности тех или иных групп объектов.

Экспертные оценки применяются обычно оценщиками при:

- определении прибыли предпринимателя в рамках затратного подхода;
- определении величины внешнего (экономического) износа в рамках затратного подхода;
- определении скидки на торг в рамках метода сравнения продаж;
- определении величины функционального износа.

Объектом оценки является определение права размещения нестационарного торгового объекта. Следует отметить, что организация деятельности нестационарных торговых объектов регулируется на законодательном уровне.

Сфера мелкорозничной торговли является одной из самых сложных в рыночном сегменте с точки зрения правовой и технической регуляции. Связано это с тем, что данный вид предпринимательской деятельности изначально ориентирован на широкий класс заинтересованных лиц. При этом средства обеспечения мелкой торговли могут быть разными. Наиболее доступным способом реализации товара в плане финансовых затрат является нестационарный торговый объект. Это может быть лоток, палатка, киоск или другое сооружение, через которое и осуществляется торговля.

Нестационарное положение объекта предусматривает возможность его перемещения, но это не всегда касается конструкций, с помощью которых осуществляются торговые операции. То есть теоретическая возможность смещения объекта есть, но она может не использоваться годами. Иными словами, нестационарный торговый объект – это недвижимое имущество, которое представляет собой площадку для розничной реализации товаров. В частности, это могут быть ларьки, киоски, лотки, боксы и другие объекты. С технической точки зрения, нестационарность таких сооружений обуславливается отсутствием фундаментной основы. Стационарная конструкция непременно обладает прочной связью с землей. В свою очередь, нестационарный объект может иметь подключение к коммуникациям, но его монтаж не предусматривает формирования той же бетонной основы для крепления. Впрочем, розничная

торговля через объекты нестационарной торговой сети может базироваться и на принципах развозных и разносных продаж. То есть в данном случае объект характеризуется и мобильностью.

Группа нестационарных объектов торговли достаточно разнообразна и включает широкий перечень различных конструкций и сооружений. Так, выделяют три базовых класса подобных объектов: традиционные некапитальные конструкции, мобильные устройства и приспособления, за счет которых осуществляется торговля с рук.

В случае с некапитальными объектами можно говорить о наиболее распространенных способах торговли через киоски, автоматы, лоточные точки и т. д. Это сооружения, которые хоть и не имеют фундамента, но предусматривают надежную установку. Мобильный нестационарный торговый объект – это автолавки, всевозможные магазины на колесах и фургонные лотки продаж. Также в группу нестационарных объектов иногда включают мелкорозничную торговлю с рук, но она может осуществляться и вовсе без вспомогательных конструктивных средств. Кроме того, существует классификация по характеру сезонной эксплуатации объектов торговли. Разделение по этому признаку особенно выражено в случае ларьков и киосков, которые можно убирать в несезон и выставлять в наиболее активные периоды продаж. Например, в летнее время популярны бахчевые развалы и уличные кафе, а к объектам круглогодичной эксплуатации можно отнести газетные киоски.

Установка объектов торговли на участках и в помещениях, которые находятся в городской собственности, может производиться только в соответствии с предварительно составленной схемой. Разработка данного документа производится с учетом двух целей, которые выражаются в стимуляции устойчивого развития местной территории и удовлетворении нужд местного населения в товарах розничной торговли. Схему утверждает орган местного самоуправления, также руководствуясь уставом муниципального образования. В документе может предусматриваться размещение порядка 60% процентов объектов такого рода торговли, которые в дальнейшем будут использоваться для малого или среднего предпринимательства. Поскольку нестационарный торговый объект – это, как правило, частное имущество, то его нередко размещают и на собственной территории. То есть владелец коммерческой площади может расположить палатку или киоск в рамках своего торгового комплекса стационарного типа или в границах земельного участка.

## **VIII. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

Определение рыночной стоимости объектов осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемых объектов.

При оценке рыночной стоимости (или отличной от нее стоимости) обычно используют три основных подхода:

- затратный - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

В рамках каждого из подходов к оценке наиболее распространенными являются следующие методы расчета стоимости объекта оценки:

- затратный подход – *метод сравнительной единицы*;
- сравнительный подход - *метод прямого сравнительного анализа продаж*;
- доходный подход - *метод капитализации дохода*.

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

Далее, названные подходы будут рассмотрены более подробно.

### **8.1 Затратный подход**

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

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

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму,

которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по контракту аренды).

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

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода не производился в виду наличия законодательно утвержденной методики расчета ставки арендной платы (в рамках доходного подхода).

## 8.2 Сравнительный (рыночный) подход

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

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

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа контрактов аренды (либо предложений к аренде).

Для расчета рыночной стоимости арендной ставки оцениваемого объекта сравнительным подходом подбираются аналогичные оцениваемому объекту, представленные на рынке недвижимости в исследуемом регионе, причем объектов аналогов должно быть не менее 3.

В рамках сравнительного подхода нами был использован метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок арендных ставок аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения арендной ставки каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости арендной ставки земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных арендных ставок аналогов.

Поскольку не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем существующим параметрам (экономическим, физическим, правовым) для определения рыночной стоимости арендной ставки объектов, рыночная стоимость арендной ставки аналога корректируется без учета поправок, негативно или позитивно влияющих на рыночную стоимость. Для приведения арендной ставки аналога к виду, сопоставимому с арендной ставкой объектов оценки, в арендную ставку объекта аналога вводится соответствующая понижающая/повышающая поправка. Корректировки производятся по основным значимым факторам, влияющим на рыночную стоимость арендной ставки.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода не производился в виду наличия законодательно утвержденной методики расчета ставки арендной платы (в рамках доходного подхода).

### **8.3 Доходный подход**

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычлняя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

**Расчет представлен в п.9.1. Отчета**

### **8.4 Согласование результатов**

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности.



## IX. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 9.1. Расчет рыночной стоимости доходным подходом

В целях решения вопросов местного значения органы местного самоуправления поселений, муниципальных районов и городских округов обладают полномочиями по принятию муниципальных правовых актов (ст. 17 Закона N 131-ФЗ).

В силу части 3 статьи 3 Федерального закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ "Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации" органы местного самоуправления вправе издавать муниципальные правовые акты по вопросам, связанным с созданием условий для обеспечения жителей муниципального образования услугами торговли, в случаях и в пределах, которые предусмотрены настоящим федеральным законом, другими федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, законами субъектов Российской Федерации.

Частью 1 статьи 10 Закона от 28.12.2009 N 381-ФЗ предусмотрено, что размещение нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов с учетом необходимости обеспечения устойчивого развития территорий и достижения нормативов минимальной обеспеченности населения площадью торговых объектов.

Схема размещения нестационарных торговых объектов (НТО) разрабатывается и утверждается органом местного самоуправления, определенным в соответствии с уставом муниципального образования, в порядке, установленном уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации (часть 3 статьи 10 Закона N 381-ФЗ).

В Удмуртской Республике размещение НТО регламентировано Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 6 ноября 2007 года № 172 «О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроках внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Удмуртской Республики, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена»

Согласно п.7 Положения «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Удмуртской Республики, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» расчет арендной платы производится по следующей формуле:

$$A_{г} = ФС \times S,$$

где:  $A_{г}$  - величина годовой арендной платы за земельный участок (руб.);

$ФС$  - фиксированная ставка арендной платы, установленная согласно приложению 3 к настоящему Положению;

$S$  - площадь земельного участка (кв. м).

Согласно Постановлению Правительства УР от 06.11.2017 г. № 172 "О порядке определения размера арендной платы, порядке, условиях и сроков внесения арендной платы за использование земельных участков, находящихся в собственности Удмуртской Республики, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена», значение фиксированной ставки арендной платы за земельные участки под нестационарными объектами торговли в г. Ижевск равна соответственно 500 руб./кв.м (так как в Техническом задании не указана спецификация объекта, Оценщиком было принято решение использовать ставку 550 руб./кв.м, ввиду того, что данный земельный участок имеет торговое назначение).



Наименование муниципального образования	Значения фиксированных ставок арендной платы (ФС), руб./кв. м			
	земельные участки под временными объектами торговли, используемыми для реализации спиртосодержащей (в том числе непивной) и (или) табачной продукции, пива или для оказания услуг интернет-клубов, за исключением летних кафе	земельные участки под временными объектами торговли, используемыми для реализации газет и журналов, а также сопутствующих товаров, если доля продажи газет и журналов составляет не менее 50% общего товарооборота <1>	земельные участки под временными объектами торговли и обслуживания населения, используемыми для реализации иной продукции, производства работ, оказания иных услуг	земельные участки для размещения летних кафе
Город Воткинск	1500,00	125,00	250,00	400,00
Город Можга	1500,00	75,00	150,00	400,00
Город Сарапул	1500,00	275,00	500,0	400,00
Иные муниципальные образования	500,00	75,00	150,00	500,00

<http://base.garant.ru/15735684/>

На основании имеющихся данных производим расчет:

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, кв.м	Ставка арендной платы, руб.	Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение НТО, руб.
1	Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30	14,9	500,0	<b>7 450,0</b>

Таким образом, рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, по состоянию на 26.08.2022 года составляет:

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, кв.м	Ставка арендной платы, руб	Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение НТО, руб.
1	Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30	14,9	<b>500,0</b>	<b>7 450,0</b>

## Х. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Этап согласования результатов призван рассчитать согласованную рыночную стоимость объекта оценки, с учетом достоинств и недостатков примененных подходов. Для расчета рыночной стоимости арендной платы объекта использовался один подход - доходный.

Оценщик пришел к выводу, что к оцениваемому объекту недвижимости корректно применять только один подход: доходный, т.к. деятельность по размещению нестационарных торговых объектов регламентирована (в Удмуртской Республике Положением «О порядке определения размера арендной платы за земельные участки, находящиеся в собственности Удмуртской Республики, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, предоставленные в аренду без торгов» утверждено Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 6 ноября 2007 года № 172).

Таким образом, рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение нестационарного торгового объекта, по состоянию на 26.08.2022 г. составляет:

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, кв.м	Ставка арендной платы, руб	Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение НТО, руб.
1	Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30	14,9	<b>500,0</b>	<b>7 450,0</b>

## XI. ВЫВОДЫ

Определение рыночной стоимости платы за размещение нестационарных торговых объектов было проведено доходным подходом. Этот подход Оценщик счел наиболее приемлемыми для целей настоящей оценки, т.к. деятельность по размещению нестационарных торговых объектов законодательно регламентирована.

Оценка была выполнена в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)».

Исходя из выше изложенного, было сделано заключение, что в результате оценки

**Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение нестационарных торговых объектов, на 26.08.2022 г. составляет:**

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, кв.м	Ставка арендной платы, руб	Рыночная стоимость ежегодной платы по договору на размещение НТО, руб.
1	Удмуртская Республика, г. Глазов, ул. Советская, в районе дома 37/30	14,9	<b>500,0</b>	<b>7 450,0</b>

## **ПРИЛОЖЕНИЯ**