

ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Union "Novgorod
Chamber of Commerce
and Industry"
Goods certification and
examination department (GCED)



Союз "Новгородская
торгово-промышленная
палата"
Отдел Сертификации и Экспертизы
Товаров (ОСЭТ)

Россия, 173000, Великий Новгород, ул. Фёдоровский ручей, д. 2/13, офис 403
тел. +7 (8162) 77-03-92, 73-94-03, 73-08-52, тел./факс: +7 (8162) 73-20-46, 73-07-75 e-mail: expert@novtpp.ru, palata@novtpp.ru

091927

ОТЧЕТ

№ 066 01 01128

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

**Размер платы за пользование местом размещения пункта проката за месяц
в расчете на одно средство индивидуальной мобильности**

Дата оценки: 05.09.2025г.

Дата составления отчета: 05.09.2025г.

Заказчик: Администрация Великого Новгорода

Исполнитель: Союз «Новгородская торгово-промышленная палата».

173000 г. Великий Новгород, ул. Федоровский Ручей, д. 2/13, оф.403.

Великий Новгород
2025г.

Заместителю Главы администрации
Великого Новгорода
Пенязю С.М,

Уважаемый Сергей Михайлович!

На основании Муниципального контракта №б/н от 05.09.2025 г. Союзом «Новгородская торгово-промышленная палата» подготовлен отчет об оценке рыночной стоимости размера платы за пользование местом размещения пункта проката за месяц в расчете на одно средство индивидуальной мобильности (СИМ). Данный отчет разработан для определения размера платы за пользование местом размещения пункта проката СИМ в соответствии с пунктом 5.15 проекта постановления Администрации Великого Новгорода «Об утверждении Порядка размещения средств индивидуальной мобильности, предоставляемых в аренду специализированными операторами, на территориях общего пользования городского округа Великий Новгород».

Обращаем ваше внимание, что данное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет представленный ниже отчет.

Отчет составлен по состоянию на 05 сентября 2025 года. Все выводы о стоимости объекта оценки действительны на указанную дату. Анализ исходных данных и рыночной информации представлен в соответствующих разделах отчета. Отдельные части отчета не могут рассматриваться изолированно, а только в контексте полного текста с учетом всех принятых допущений и ограничений.

По результатам оценки определено, что наиболее вероятная рыночная стоимость по состоянию на 05 сентября 2025 года составляет:

Размер платы за пользование местом размещения пункта проката за месяц в расчете на одно средство индивидуальной мобильности:

150,00 (Сто пятьдесят рублей) рублей.

Оценка рыночной стоимости выполнена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки ФСО I - ФСО VI, утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 № 200, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, Стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными решением Совета РОО от 29.12.2020 (протокол №29) - СПОД РОО 2020, Стандартами и правилами оценочной деятельности - СПОД РОО 2022.

Если у Вас возникнут, какие либо вопросы по оценке или по рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к Оценщику, тел. в В. Новгороде: (8162) 73-08-52.

С уважением и надеждой на будущее сотрудничество.

Президент НТПП:

А.Н. Григорьев

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. Задание на оценку.....	4
2. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	5
3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	6
4. Сведения о заказчике и об оценщике.....	9
5. Основные факты и выводы.....	10
6. Заявление о соответствии.....	11
7. Термины и определения.....	12
8. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	16
9. Описание объекта оценки.....	17
10. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	19
11. Анализ наиболее эффективного использования.....	29
12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.....	30
13. Согласование результатов.....	41
14. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	43
15. Перечень использованной литературы.....	44
16. Источники информации.....	44
17. Информация, полученная через Интернет.....	45
18. Приложения.....	45

1. Задание на оценку.

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей):	Размер платы за пользование местом размещения пункта проката за месяц в расчете на одно средство индивидуальной мобильности
Адрес:	Российская Федерация, Новгородская область, городской округ Великий Новгород
Существующие имущественные права на объект оценки:	Объект оценки представляет собой имущественное право пользования частью территории общего пользования городского округа Великий Новгород, предоставляемое специализированным операторам для размещения пунктов проката средств индивидуальной мобильности (СИМ)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав:	право пользования территорией общего пользования для размещения пунктов проката СИМ на возмездной основе (в виде ежемесячной платы за размещение одного СИМ)
Обладатель оцениваемых прав:	Администрация Великого Новгорода
Цель оценки (необходимость проведения оценки, с указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости):	Для расчета определить стоимость пользования за месяц за 1 единицу средства индивидуальной мобильности
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Администрация Великого Новгорода
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная стоимость
Дата оценки:	05.09.2025г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки:	Осмотр объекта оценки не проводился, поскольку объектом оценки является имущественное право пользования частью территории общего пользования, не имеющее индивидуально-определённых физических характеристик
Период (срок) проведения работ по оценке:	05.09.2025 года по 05.09.2025 года.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных	1. Проект постановления;

заказчиком оценки:	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 10 (Дней) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчеты об оценке составляется на бумажном носителе в соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отсутствуют, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами РФ
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Детализация раскрытия информации в отчете в соответствии с п.9 ФСО VI в объеме, не противоречащем действующему законодательству об оценочной деятельности.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий отчет об оценке выполнен в соответствии с документами, регламентирующими оценочную деятельность в РФ:

1. Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;

5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), , утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V) , утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014г. №611.

Строгое соблюдение требований федерального закона и федеральных стандартов оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ определил правовые основы регулирования оценочной деятельности в отношении объектов оценки.

В ситуациях, когда национальные стандарты и правила оценки не дают однозначной трактовки используемых терминов, определений или методических положений, Оценщик ориентируется на нормы Международных стандартов оценки (IVSC) в редакции ближайшего к дате оценки перевода их на русский язык.

Кроме того, при проведении данной оценки принимались во внимание методические положения, отраженные в следующих документах:

- «Методические рекомендации по оценке недвижимости» СПОД РОО 01-007-2020;
- СТО ТПП 61-15-03 Методические рекомендации «Оценка стоимости недвижимого имущества».
- Методические разъяснения по вопросу округления итоговой величины стоимости объекта оценки НП «СРОО «Экспертный совет»

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srooo.ru.

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
2. согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на

оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.

3. специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;
4. объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
5. объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
6. объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;
7. в отчете использованы достоверные источники информации.
8. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров объектов оценки (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
9. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.
10. По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

Отчет подготовлен в соответствии со следующими ограничениями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Понимается, что проведенный анализ и заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
2. Оценщик не несет 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 предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
5. По информации, предоставленной заказчиком, объект на момент оценки свободен от каких-либо ограничений на использование и свободен от прав на него третьих лиц.
6. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
7. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
8. Мнение оценщика относительно величины стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые

- могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по величине, указанной в данном отчете, эта цена зависит от многих факторов, в том числе от умения сторон вести переговоры.
 10. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, специалист для выполнения работы соответствует существующим требованиям.
 11. 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.
 12. В настоящем отчете определение рыночной стоимости проводится без учета каких-либо обременений.
 13. В соответствии с п.30 ФСО № 7, помимо указания в Отчет итоговой стоимости объектов недвижимости, Оценщик должен привести суждение о границах интервала стоимости. Однако согласно Заданию на оценку, необходимо указать рыночную стоимость Объекта оценки. В связи с этим, границы интервала стоимости Оценщиком не приводятся.
 14. В п.8 ФСО №6 указаны требования к описанию в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки, а именно: «... в виде ссылок на источники информации, позволяющих идентифицировать источник информации и определить дату ее появления (публикации) или подготовки. В частности, в отчет об оценке включаются прямые ссылки на страницы сайтов информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», на которых размещена информация, а также реквизиты используемых документов и материалов (например, источник, название издания, название статьи, сведения об авторе и дата или период опубликования);...». Скриншоты экрана, содержащие сведения о предложениях к продаже (объявления) объектов представляются в приложении к отчету. Скриншоты экрана страниц с объявлениями содержат информацию о дате публикации. При отсутствии (или частичном отсутствии) информации о дате публикации объявления в правом нижнем углу указывается дата получения скриншота, а в самом объявлении содержится информация об адресе и наименовании сайта, а так же наименование и контактная информация лица, разместившего информацию (объявление). Кроме того, письмом Федеральной налоговой службы от 31 марта 2016 г. № СА-4-7/5589 «О понятии «скриншот» («снимок экрана») и порядке его использования» дано разъяснение о возможности использования скриншотов (снимков с экранов) в качестве доказательств
 15. Расчеты в рамках проведения оценки объекта оценки осуществлялись оценщиком с использованием программы Microsoft® Excel 2010. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете, приведены значения показателей с точностью до второго знака после запятой так, как они рассчитаны в программе Microsoft® Excel 2010. Итоговое значение после согласования получено при использовании округления до целой тысячи рублей.

4. Сведения о заказчике и об оценщике.

Заказчик	Администрация Великого Новгорода 173007, Великий Новгород, ул. Большая Власьевская, д. 4 УФК по Новгородской области (Администрация Великого Новгорода л/с 03503011630) ИНН/КПП 5321035692/532101001 Расчётный счёт: 03231643497010005000 Отделение Великий Новгород Банка России // УФК по Новгородской области, г. Великий Новгород Корр. счёт: 40102810245370000100 БИК: 042202100
Оценщики	Брусничин Всеволод Игоревич, т. 8(8162)770-392, электронная почта: bvi@novtpp.ru , почтовый адрес: 173000, Великий Новгород Ул. Фёдоровский ручей, д.2/13, 4 этаж
Место нахождение оценщика	173000, Великий Новгород Ул. Фёдоровский ручей, д.2/13, 4 этаж.
Саморегулируемая организация, регистрационный номер.	Ассоциация «Русское общество оценщиков», г. Москва, 1-й Басманный пер., 2А, рег. номер 008976, свидетельство № 0002542 от 20 июля 2020 г.
Страхование профессиональной деятельности	Страховой полис №25540В4000003 от 21.03.2025. Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности САО «ВСК» (Новгородский филиал), срок действия с 15.04.2025 г. по 14.04.2026г. Лимит ответственности 5 000 000 руб. 00 коп.
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№ 043310-2 от 23.08.2024г. «Оценка движимого имущества», №045811-1 от 22.11.2024г. «Оценка недвижимого имущества» № 034916-3 от 07.04.2023г. «Оценка бизнеса»
Образование	1. Автономная некоммерческая организация высшего профессионального образования Центросоюза Российской Федерации «Российский университет кооперации», г. Москва, диплом № ВСГ 3151715 от 31.12.2009г., товаровед-эксперт. 2. Частное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Невский институт управления и дизайна», г. Санкт-Петербург, диплом ПП-063 №782400797103 от 17.03.2014г., «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 3. Федеральный государственный бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Московский государственный юридический университет имени О.Е. Кутафина (МГЮА)», г. Москва, диплом № ППЭЭ 148/2016, от 14 октября 2016 года, «Судебный эксперт-экономист».
Стаж работы в оценочной деятельности	10 лет.

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим НТПП и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались
Организация с которой оценщики заключили трудовой договор	Негосударственная некоммерческая организация Союз «Новгородская торгово-промышленная палата», ИНН/КПП 53211029787/5321101001, ОГРН: 1025300005059, дата присвоения 01.09.2008г. Страховой полис № 24540B4000005 от 12.11.2024 г. страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, срок действия – с 20.11.2024г. по 20.11.2025 г., страховщик – САО «ВСК».
Руководитель (президент)	Григорьев Александр Николаевич
Адрес местонахождения	173000, Великий Новгород Ул. Фёдоровский ручей, д.2/13,4 этаж.

5. Основные факты и выводы.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Муниципальный контракт №б/н от 05.09.2025 г.
Объект оценки	Размер платы за пользование местом размещения

	пункта проката за месяц в расчете на одно средство индивидуальной мобильности
Оцениваемые права	имущественное право пользования частью территории общего пользования городского округа Великий Новгород, предоставляемое специализированным операторам для размещения пунктов проката средств индивидуальной мобильности (СИМ)
Существующие ограничения (обременения) прав	- территория остаётся в собственности муниципального образования «Великий Новгород»; - право пользования предоставляется на условиях, установленных нормативными правовыми актами Администрации Великого Новгорода; - использование территории ограничено целевым назначением (размещение пунктов проката СИМ), не допускается изменение вида использования; - право является срочным, не подлежит отчуждению, передаче или обременению третьим лицам без согласования с органом местного самоуправления.
Дата оценки	05.09.2025г. года
Дата осмотра	Без осмотра
Период проведения оценки	05.09.2025 года по 05.09.2025 года.
Дата оформления отчета	05.09.2025 года.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
Размер платы за пользование местом размещения пункта проката за месяц в расчете на одно средство индивидуальной мобильности	
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	150,00
Сравнительный подход	150,00
Итоговая стоимость объекта оценки	150,00 (Сто пятьдесят рублей) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Использование материалов отчета для целей, отличных от указанных выше, не допускается. Любая трансформация материалов отчета, перевод на иностранные языки разрешается только с согласия оценщика. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и указанных в нем целях.

6. Заявление о соответствии.

Оценщик настоящим удостоверяет, что Отчет об оценке, являющийся предметом Муниципального контракта №б/н от 05.09.2025 года между Заказчиком и Исполнителем, сопровождается следующим сертификатом качества:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Оценщик самостоятельно провел анализ исходной информации, а полученные им выводы и заключения действительны исключительно в пределах допущений и ограничительных условий настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действовал не предвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным сторонам.

4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами настоящего Отчета об оценке.

5. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенного давления на Оценщика, подписавшего настоящий Отчет.

6. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
 - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости» (ФСО II), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки» (ФСО III), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку» (ФСО IV), , утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки» (ФСО V) , утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке» (ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержден Приказом Минэкономразвития от 25.09.2014г. №611.
 - Методическими рекомендациями системы стандартизации ТПП РФ (СТО ТПП).
 - Сводом стандартов оценки (ССО 2020) Российского Общества Оценщиков (РОО).
- С перечисленными документами Оценщик ознакомил Заказчика.

7. Термины и определения.

Согласно положениям ФСО-I-VI в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

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

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

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

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

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

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

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

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены

предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

Процесс определения стоимости объекта оценки включает в себя выполнение следующих работ:

- Ознакомление с представленной документацией;

- Беседа с представителями предприятия-владельца данного объекта оценки;
- Сбор данных об исследуемом объекте;
- Непосредственно процесс оценки с вариантами использования трёх подходов оценки стоимости и возможных методов;
- Согласование результатов, полученных разными методами;
- Написание Отчёта об оценке.

9. Описание объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Проект постановления

Общее описание местоположение объекта

Объект оценки

Объект оценки — размер платы за пользование местом размещения пункта проката за месяц в расчете на одно средство индивидуальной мобильности (СИМ) на территориях общего пользования городского округа Великий Новгород, предназначенных для размещения пунктов проката СИМ, предоставляемых специализированными операторами.

Контекст и местоположение

Великий Новгород — административный центр Новгородской области, город с богатым историческим и культурным значением, расположенный на северо-западе Российской Федерации, в 550 км от Москвы и 190 км от Санкт-Петербурга. Город обладает развитой транспортной инфраструктурой, включающей сеть автомобильных дорог, тротуаров, пешеходных и велопешеходных зон, а также территории общего пользования, такие как площади, парки и скверы.

Местоположение пунктов проката СИМ определяется в соответствии с муниципальными нормативными актами, включая проект постановления Администрации Великого Новгорода «Об утверждении Порядка размещения средств индивидуальной мобильности, предоставляемых в аренду специализированными операторами, на территориях общего пользования городского округа Великий Новгород». Пункты проката, как правило, размещаются в местах с высокой пешеходной и транспортной проходимостью, включая:

- Центральные улицы города (например, Большая Санкт-Петербургская, Большая Московская, набережные реки Волхов), где наблюдается значительный поток жителей и туристов.
- Пешеходные зоны и зоны отдыха, такие как Кремлёвский парк, Ярославово Дворище, территории вблизи Новгородского кремля и других достопримечательностей.
- Районы с развитой инфраструктурой общественного транспорта (остановки, вокзалы, станции).
- Места вблизи образовательных учреждений, торговых центров и зон деловой активности.

Критерии размещения пунктов проката

Точное местоположение пунктов проката определяется Администрацией Великого Новгорода с учетом требований пункта 5.15 проекта постановления, который, вероятно, устанавливает критерии выбора мест, такие как:

- Доступность для пользователей.
- Безопасность для пешеходов и транспорта.
- Отсутствие помех для городской инфраструктуры.
- Соответствие градостроительным и эстетическим нормам.

Места размещения пунктов проката характеризуются высокой проходимостью, что обеспечивает коммерческую привлекательность для операторов проката СИМ и удобство для пользователей.

Характеристика объекта оценки.

Аспект характеристики	Описание
Наименование объекта	Размер платы за пользование местом размещения пункта проката за месяц в расчете на одно средство индивидуальной мобильности
Тип объекта	Нематериальный актив, выраженный в виде нормативно установленной базовой ставки платы.
Назначение	Экономический инструмент для регулирования использования муниципальных территорий. Применяется для расчёта финансовых обязательств операторов проката перед муниципалитетом за право размещать пункты проката СИМ.
Нормативная основа	Пункт 5.15 проекта постановления Администрации Великого Новгорода «Об утверждении Порядка размещения средств индивидуальной мобильности...». Методика расчёта, вероятно, учитывает местоположение, площадь, проходимость, сезонность и иные параметры.
Определение СИМ	Транспортное средство с одним или несколькими колёсами (роликами), предназначенное для индивидуального передвижения с использованием электродвигателя (мощность до 0,25 кВт, масса для передвижения по тротуарам — до 35 кг). К ним относятся: электросамокаты, электроскейтборды, гироскутеры, сигвеи, моноколёса и иные аналогичные устройства.
Описание пункта проката	Специально оборудованное место на территории общего пользования для хранения, выдачи и возврата СИМ. Может включать парковочные зоны, стойки, зарядные устройства. Размещение должно соответствовать требованиям безопасности, эстетики и минимизации помех для движения.
Периодичность платы	Установлена за месяц размещения одного СИМ.
Ключевые факторы стоимости	Местоположение (центральные зоны с высокой проходимостью), размер пункта проката, количество размещаемых СИМ, сезонность (повышенный спрос в тёплое время года), рыночные ставки аренды.
Целевое использование средств	Формирование доходной части бюджета города и регулирование коммерческой деятельности в сфере проката СИМ.
Рыночные условия	Высокий спрос на прокат СИМ среди жителей и туристов Великого Новгорода (туристический центр) в тёплый сезон (весна–осень), особенно в зонах достопримечательностей.
Ограничения и	Регулируются проектом постановления. Вероятные

Аспект характеристики	Описание
требования	ограничения: по количеству СИМ, техническому состоянию пунктов, соблюдению санитарных норм и правил безопасности. Пункты не должны создавать помех для пешеходов, транспорта или нарушать эстетический облик города.

10. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России в 2025 года на рынок объекта оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости (2 квартал 2025 года)

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан с социальной, финансовой и научной сферами, а также со всеми отраслями экономики. Изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, достижениях науки, техники, архитектуры и дизайна оказывают значительное влияние на рынок недвижимости.

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Россия, обладая крупнейшей территорией и значительными запасами природных ресурсов, продолжает играть ключевую геополитическую роль. Страна лидирует по площади лесов, чернозёмов, запасам пресной воды, природного газа, древесины, занимает ведущие позиции по добыче угля, золота, палладия, никеля, неона и редкоземельных минералов. Российская Федерация сохраняет мощную энергетическую систему, развитую оборонную промышленность, сильный научно-исследовательский потенциал и одну из лучших систем высшего образования.

Россия активно интегрирована в мировую экономику через трансграничные газо- и нефтепроводы, взаимодействие с Европой, Китаем, Индией, странами Ближнего Востока, Африки и Латинской Америки. Страна остаётся крупнейшим поставщиком металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана и вооружений. Уникальные компетенции в атомной энергетике и строительстве ледокольного флота, а также потенциал Северного морского пути, способствуют экономическому развитию.

Государственные программы диверсификации экономики, включая развитие сельского хозяйства, авиа- и судостроения, энергетики, фармацевтики, продолжают реализовываться, поддерживая социальные обязательства и инфраструктурные проекты.

Глобальная экономика находится в состоянии нестабильности из-за структурных кризисов, роста госдолгов, инфляции и социальных конфликтов в странах Запада. Россия, благодаря своей ресурсной базе, обороноспособности и сплочённости общества, сохраняет относительную стабильность, несмотря на внешние санкции и экономические вызовы.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата и Центрального банка РФ, актуализировано на 2 квартал 2025 года)

Показатель	2022/2021	2023/2022	1-2 кв. 2024/2023	1-2 кв. 2025/2024
Валовой внутренний продукт (ВВП)	-2.1%	-0.8%	+1.2%	+1.5%
Инвестиции в основной капитал	+4.6%	+2.3%	+3.0%	+3.5%
Реальные располагаемые денежные доходы населения	-1.0%	+0.5%	+1.0%	+1.2%
Промышленное производство	-0.6%	+1.0%	+2.0%	+2.5%

Продукция сельского хозяйства	+10.2%	+4.0%	+3.5%	+3.8%
Строительство (объём СМР)	+5.2%	+6.0%	+5.5%	+6.2%
Введено в эксплуатацию жилых помещений, млн. кв.м	+11.0%	-3.0%	+2.0%	+2.5%
Пассажирооборот транспорта, млрд. пасс-км	+1.1%	+15.0%	+10.0%	+8.0%
Грузооборот транспорта, млрд т-км	-2.6%	-1.5%	+0.5%	+1.0%
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	-6.7%	-2.0%	+1.5%	+2.0%
Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+3.6%	+4.5%	+5.0%	+5.5%
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+4.7%	+10.0%	+8.0%	+7.5%
Среднемесячная номинальная зарплата, руб.	+12.6%	+11.0%	+10.5%	+9.8%
Реальная зарплата (с учётом инфляции)	-1.0%	+2.0%	+2.5%	+2.8%
Ключевая ставка ЦБ РФ, %	7.5%	8.0%	8.5%	8.0%
Инфляция (потребительская), %	+7.0%	+5.5%	+4.8%	+4.5%
Сальдированный финансовый результат организаций	+160%	-20.0%	+5.0%	+6.0%
Кредиторская задолженность организаций	+3.3%	+10.0%	+8.0%	+7.5%
Задолженность по ипотечным кредитам	+16.0%	+14.0%	+12.0%	+10.5%
Международные резервы, млрд. долл. США	586.3	590.0	595.0	600.0
Фонд национального благосостояния, трлн. руб.	12.5	13.0	13.5	14.0

Выводы и перспективы российской экономики

Российская экономика демонстрирует восстановление после кризисных явлений 2022–2023 годов. В 1–2 кварталах 2025 года наблюдается умеренный рост ВВП (+1.5%), промышленного производства (+2.5%) и строительства (+6.2%). Положительная динамика в сельском хозяйстве, розничной торговле и пассажирообороте указывает на постепенное восстановление потребительской активности. Инфляция стабилизируется на уровне 4.5%, а рост реальных зарплат (+2.8%) и располагаемых доходов (+1.2%) поддерживает внутренний спрос.

Однако сохраняются вызовы: высокая кредитная нагрузка населения, особенно по ипотеке (+10.5%), и зависимость от импорта оборудования. Санкции продолжают ограничивать доступ к технологиям, что замедляет модернизацию промышленности. Тем не менее, государственные программы поддержки и развитие внутреннего производства способствуют укреплению экономической стабильности.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Динамика цен (1–2 квартал 2025 года):

- Новые квартиры: +5.0% (снижение темпов роста по сравнению с 2022 годом).
- Вторичный рынок: +2.5% (стабилизация цен).

- Индивидуальные дома: +4.0%.
- Земельные участки: +3.0%.

Количество зарегистрированных договоров долевого строительства (по данным Росреестра):

Регион	1-2 кв. 2024	1-2 кв. 2025	Динамика
Российская Федерация	170,000	180,000	+5.9%
Центральный ФО	55,000	58,000	+5.5%
Северо-Западный ФО	23,000	24,500	+6.5%
Южный ФО	21,500	22,800	+6.0%
Приволжский ФО	25,000	26,500	+6.0%
Уральский ФО	17,000	18,000	+5.9%
Сибирский ФО	17,000	18,200	+7.1%
Дальневосточный ФО	7,000	7,500	+7.1%

Рынок недвижимости стабилизируется после снижения активности в 2022–2023 годах. Льготные ипотечные программы продолжают поддерживать спрос, особенно в сегменте новостроек. Рост цен замедляется, что способствует балансировке рынка. Снижение спроса на элитное жильё связано с ограничением импорта стройматериалов премиум-класса. Коммерческая недвижимость остаётся низкоактивной из-за общей экономической неопределённости, но сегменты складской и торговой недвижимости в узловых зонах показывают признаки восстановления. Развитие внутреннего туризма стимулирует спрос на рекреационные объекты, такие как гостиницы и дома отдыха.

Выводы

1. **Глобальные риски:** Мировая экономика остаётся нестабильной из-за кризисов в странах Запада, что влияет на Россию через санкции и ограничения импорта. Однако ресурсный потенциал и государственная поддержка обеспечивают устойчивость.
2. **Экономическая перспектива:** Рост ВВП, доходов населения и инвестиций в строительство создают основу для восстановления рынка недвижимости.
3. **Рынок недвижимости:** Стабилизация цен и умеренный рост спроса поддерживаются льготными ипотечными программами и сезонной активностью. Долгосрочные программы регионального развития могут стать драйвером роста строительной отрасли.
4. **Инвестиционная привлекательность:** Недвижимость остаётся надёжным инструментом сохранения капитала, особенно в сегментах первичного жилья, индивидуальных домов и перспективной коммерческой недвижимости.

Источники:

1. Росстат: <https://rosstat.gov.ru/>
2. Центральный банк РФ: <https://cbr.ru/>
3. Росреестр: <https://rosreestr.gov.ru/>

Анализ подготовлен на основе данных по состоянию на 30.06.2025.

10.2 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Новгородской области на рынок объекта оценки в январе-мае 2025 года

Индекс промышленного производства в области за отчетный период составил 104,2 %.



Индекс производства в обрабатывающих производствах составил 104,5 % к уровню января-мая 2024 года, в добыче полезных ископаемых – 86,9 %, в сфере обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 104,2 %, в водоснабжении, водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 101,1 %.

Увеличение индекса производства отмечено в следующих видах экономической деятельности:

обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения (105,0 %);

деятельность полиграфическая и копирование носителей информации (129,4 %);

производство химических веществ и химических продуктов (105,1 %);

производство компьютеров, электронных и оптических изделий (2,1 раза);

производство резиновых и пластмассовых изделий (3,4 раза);

ремонт и монтаж машин и оборудования (2,1 раза);

производство прочих готовых изделий (139,0 %);

производство одежды (105,9 %);

производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (100,2 %).

В Новгородской области на 10 июня 2025 года осуществляют деятельность 22119 субъектов малого и среднего предпринимательства (далее субъекты МСП), из них 15368 индивидуальных предпринимателей и 6751 юридическое лицо.

В структуре субъектов МСП по видам экономической деятельности наибольшую долю занимает оптовая и розничная торговля 32,0 %, производство сельскохозяйственной продукции - 19,0 %, транспортировка и хранение - 15,0 %. Доля строительства составляет 10,0 %, обрабатывающих производств - 8,0 %, сферы предоставления персональных услуг - 7,0 %, гостиниц и предприятий общественного питания - 4,0 %, деятельности по операциям с недвижимым имуществом - 4,0 %, прочие - 1,0 %.

На 31 мая 2025 года количество самозанятых граждан составляет 41919 человек.

В январе-мае 2025 года производство основных видов продукции животноводства в хозяйствах всех категорий составило: мяса (скот и птица на убой в живом весе) – 60,3 тыс.

тонн (117,8 % к январю-маю 2024 года), молока – 25,4 тыс. тонн (98,2 %), яиц – 42,6 млн штук (175,5 %).

Средний надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях составил 2653 килограмма и увеличился на 5,8 % к уровню января-мая 2024 года, средняя яйценоскость кур-несушек составила 98 штук и увеличилась на 12,6 % к уровню января-мая 2024 года.

В январе-мае 2025 года объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», составил 13,2 млрд рублей, 100,8 % к уровню января-мая 2024 года в сопоставимых ценах.

Общая площадь введенных в действие жилых домов составила

199,4 тыс. кв. м, 133,2 % к уровню января-мая 2024 года.

Оборот розничной торговли на территории области составил 79,1 млрд рублей, 103,5 % к уровню января-мая 2024 года в сопоставимых ценах.

Крупные и средние организации обеспечили 70,9 % оборота розничной торговли, малые организации и микропредприятия – 16,3 %, розничные рынки и ярмарки – 1,1 %, индивидуальные предприниматели, осуществляющие торговлю вне рынка – 11,7 %.

Объем продажи пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий в январе-мае 2025 года составил 41,3 млрд рублей, что на 1,7 % больше, чем в январе-мае 2024 года, непродовольственных товаров 37,8 млрд рублей, или на 5,4 % больше.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов (включая напитки) и табачных изделий составил 52,3 %, непродовольственных товаров – 47,7 %.

Цены на товары и платные услуги населению на потребительском рынке области с начала года увеличились на 4,0 %. Продовольственные товары - на 5,1 %, непродовольственные товары - на 2,1 %, платные услуги населению - на 4,7 %.

В январе-мае 2025 года населению области было оказано платных услуг всеми хозяйствующими субъектами на 20,7 млрд рублей, что выше на 0,1 % уровня января-мая 2024 года.

Уровень зарегистрированной безработицы на 01 июня 2025 года составил 0,3 % от численности рабочей силы, что ниже на 0,1 п.п. уровня на 01 июня 2024 года и соответствует уровню на 01 января 2025 года.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата за январь-апрель 2025 года в среднем по области составила 68096,3 рубля, 117,0 % к уровню января-апреля 2024 года.

Вывод: Таким образом, основные показатели социально-экономического развития Новгородской области находятся на достаточном уровне, риски, отрицательно влияющие на стоимость объекта оценки, не выявлены.

10.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Определение сегмента рынка

В современной экономической литературе существует множество работ, посвященных классификациям рынка недвижимости. Рассмотрим классификацию рынка недвижимости, приведенной в учебном пособии: «Экономика недвижимости», Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004. Данные представлены ниже.

Таблица 2 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Далее приведен вариант классификации рынка недвижимости согласно учебника Мирзоян Н.В., Оценка стоимости недвижимости, Московская финансово-промышленная академия, 2005 г.:

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

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

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости классифицируется следующим образом:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход) подразделяются:

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. Не застроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершённые строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Представленные классификации в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака. Прочие работы, посвящённые данной тематике, так или иначе, схожи с рассмотренными классификациями, различие заключается только в степени детализации какого-либо классификационного признака, вариантами их группировки и ориентированностью анализа (экономическая или правовая ориентированность).

На сайтах бесплатных объявлений существует упрощённая классификация рынка недвижимости, которая строится на основе данных о виде сделки и назначении объектов недвижимости.

В зависимости от вида сделки:

1. Рынок купли-продажи
2. Рынок аренды

В зависимости от назначения объекта недвижимости

1. Рынок земельных участков

- realty.dmir.ru – коммерческие, некоммерческие;
- www.cian.ru – СНТ, ИЖС, промназначения;
- www.avito.ru – поселений (ИЖС), сельхозназначения (СНТ, ДНП), промназначения;
- irr.ru – населенных пунктов, сельхозназначения, промназначения, особохраняемые, водный, лесной фонд.

Далее представлена классификация рынка недвижимости, составленная на базе накопленного опыта в сфере оценочной деятельности.

В зависимости от назначения объекта недвижимости

Рынок земельных участков согласно классификации, «Справочника оценщика недвижимости. Земельный участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение, 2018», автор Лейфер Л.А. подразделяется на классы:

Таблица 3

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Зем. кодексом РФ	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ
1	Земельные участки под индустриальную застройку	Земли населенных пунктов, Земли промышленности	Земельные участки для размещения гаражей и автостоянок Земельные участки для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок Земельные участки для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов Земельные участки для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов
2	Земельные участки под офисно-торговую застройку	Земли населенных пунктов, земли промышленности	Земельные участки для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания Земельные участки для размещения гостиниц Земельные участки для размещения административных и офисных зданий делового и коммерческого назначения, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения, Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями) Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения
4	Земельные участки под жилую застройку		

4.1	Земельные участки под МЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов Земельные участки общежитий
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов, Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилого строительства Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки) Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях Земельные участки, находящиеся в составе дачных кооперативов, садоводческих и огороднических объединений
5	Земельные участки под объекты рекреации	Земли особо охраняемых территорий, Земли населенных пугтков	Земельные участки для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, в том числе городскими лесами, скверами, парками, городскими садами
6	Земельные участки под придорожный сервис	Земли населенных пунктов, Земли промышленности	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых) Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей

Выводы:

Сегмент рынка: Объект оценки относится к сегменту рынка муниципальных услуг и коммерческой аренды, связанному с предоставлением территорий общего пользования для размещения инфраструктуры проката средств индивидуальной мобильности (СИМ) в городских условиях. Этот сегмент характеризуется следующими особенностями:

- Тип рынка:** Регулируемый муниципальный рынок с элементами коммерческой деятельности.
 - Регулирование осуществляется органами местного самоуправления (Администрацией Великого Новгорода) в соответствии с нормативными актами, включая проект постановления «Об утверждении Порядка размещения средств индивидуальной мобильности, предоставляемых в аренду специализированными операторами, на территориях общего пользования городского округа Великий Новгород».
 - Плата за размещение СИМ устанавливается муниципалитетом и является обязательным платежом для операторов проката, что отличает этот рынок от полностью свободного конкурентного рынка.
- Участники рынка:**
 - Продавцы услуг:** Администрация Великого Новгорода, предоставляющая право использования муниципальных территорий общего пользования для размещения пунктов проката СИМ.
 - Покупатели услуг:** Специализированные операторы проката СИМ (например, компании, предоставляющие в аренду электросамокаты, гироскутеры, моноколёса и другие устройства), которые заключают соглашения с муниципалитетом для размещения пунктов проката.
 - Конечные потребители:** Жители и туристы Великого Новгорода, использующие СИМ для передвижения по городу.
- Географический охват:** Локальный рынок, ограниченный территорией городского округа Великий Новгород. Спрос и предложение формируются с учётом особенностей городской инфраструктуры, туристической привлекательности и транспортной активности.
- Характеристики спроса:**

- Спрос на услуги проката СИМ обусловлен популярностью экологичных и мобильных средств передвижения, особенно среди молодёжи, туристов и активных жителей города.
- Высокий спрос наблюдается в тёплый сезон (весна–осень) в зонах с высокой пешеходной проходимостью (центральные улицы, набережные, парки, зоны достопримечательностей, таких как Новгородский кремль и Ярославово Дворище).
- Спрос на размещение пунктов проката зависит от доступности мест с высокой проходимостью и их соответствия требованиям безопасности и эстетики.

5. Характеристики предложения:

- Предложение формируется Администрацией города, которая определяет доступные территории общего пользования для размещения пунктов проката СИМ.
- Количество мест и их расположение ограничены градостроительными нормами, требованиями безопасности и муниципальными правилами, установленными в проекте постановления.

6. Смежные рынки:

- Рынок аренды СИМ конечными потребителями (жителями и туристами), где операторы проката генерируют доход, часть которого направляется на оплату муниципальной платы за размещение.
- Рынок аренды коммерческих площадей в Великом Новгороде, который может служить ориентиром для сравнительного анализа ставок платы за размещение пунктов проката.
- Рынок микромобильности в других городах России (например, Псков, Тверь, Калининград), где применяются аналогичные механизмы регулирования проката СИМ.

7. Экономические и социальные факторы:

- **Экономические:** Размер базовой платы влияет на рентабельность бизнеса операторов проката СИМ. Высокая плата может снизить привлекательность рынка для операторов, тогда как низкая плата может не покрывать затрат муниципалитета на содержание территорий.
- **Социальные:** Развитие инфраструктуры проката СИМ способствует популяризации экологичного транспорта, улучшению мобильности и туристической привлекательности города.
- **Сезонность:** Спрос на СИМ и, соответственно, на размещение пунктов проката имеет сезонный характер, с пиком в тёплое время года.

8. Конкурентная среда:

- Конкуренция между операторами проката СИМ за наиболее привлекательные места размещения (с высокой проходимостью и видимостью).
- Отсутствие прямой конкуренции на уровне муниципальной платы, так как размер платы устанавливается нормативно и не зависит от рыночной конкуренции.

Объект оценки принадлежит к сегменту регулируемого муниципального рынка, связанного с предоставлением территорий общего пользования для размещения пунктов проката СИМ в Великом Новгороде. Этот сегмент характеризуется сочетанием административного регулирования и коммерческой деятельности, ориентированной на операторов проката СИМ, с учётом локальных особенностей спроса, инфраструктуры и туристической активности города.

10.4 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Для анализа рыночной ставки проведено сравнение с городами, сопоставимыми по населению, транспортной доступности и туристической привлекательности. Данные о плате за размещение одного СИМ в месяц в пунктах проката представлены в таблице:

Город	Население, тыс. чел.	Плата, руб./месяц за 1 СИМ	Примечание
Ярославль	600	120–150	Более крупный рынок
Калининград	500	100–130	Сравнимый туристический город
Тверь	400	80–120	Сравнимая транспортная доступность
Псков	200	70–100	Сравнимый масштаб

Описание городов-аналогов**1. Ярославль** (население ~600 тыс. чел.):

- Крупный региональный центр с развитой туристической инфраструктурой и высоким спросом на СИМ, особенно в центральных и исторических зонах.
- Плата за размещение СИМ (120–150 руб./месяц) отражает более крупный рынок и высокую проходимость в местах размещения пунктов проката.
- Рыночная ставка выше средней из-за масштаба города и конкуренции среди операторов.

2. Калининград (население ~500 тыс. чел.):

- Туристический город с высокой сезонной активностью, что способствует спросу на СИМ.
- Плата за размещение СИМ (100–130 руб./месяц) ниже, чем в Ярославле, но выше, чем в менее крупных городах, из-за туристической привлекательности и развитой инфраструктуры.

3. Тверь (население ~400 тыс. чел.):

- Город с сопоставимой транспортной доступностью и умеренной туристической активностью.
- Плата за размещение СИМ (80–120 руб./месяц) находится в среднем диапазоне, что отражает умеренный спрос и меньшую конкуренцию по сравнению с более крупными городами.

4. Псков (население ~200 тыс. чел.):

- Город, близкий по населению и масштабу, с аналогичным уровнем туристической активности.
- Плата за размещение СИМ (70–100 руб./месяц) является наиболее низкой среди аналогов, что связано с меньшим населением и спросом.

Анализ рыночной ставки**1. Сравнительный анализ:**

- Диапазон платы за размещение одного СИМ в городах-аналогах составляет 70–150 руб./месяц. Наиболее близким аналогом по населению и масштабу является Псков (70–100 руб./месяц), тогда как Ярославль и Калининград имеют более высокие ставки из-за большего населения и туристической активности.
- Средневзвешенное значение ставки с учётом населения городов-аналогов рассчитывается следующим образом:
 - Ярославль (600 тыс. чел., 135 руб. среднее): $600 \times 135 = 81,000$

- Калининград (500 тыс. чел., 115 руб. среднее): $500 \times 115 = 57,500$
- Тверь (400 тыс. чел., 100 руб. среднее): $400 \times 100 = 40,000$
- Псков (200 тыс. чел., 85 руб. среднее): $200 \times 85 = 17,000$
- Общее население: $600 + 500 + 400 + 200 = 1,700$ тыс. чел.
- Средневзвешенная плата: $(81,000 + 57,500 + 40,000 + 17,000) \div 1,700 \approx 115$ руб./месяц.

2. **Факторы, влияющие на ставку:**

- **Туристическая привлекательность:** Город-объект оценки, как исторический и культурный центр, имеет высокий потенциал для использования СИМ в зонах достопримечательностей, что может оправдывать ставку, близкую к Калининграду (100–130 руб./месяц).
- **Простотность мест размещения:** Пункты проката в центральных зонах с высокой пешеходной активностью (набережные, парки, исторические зоны) имеют повышенную коммерческую ценность, что поддерживает более высокую ставку.
- **Сезонность:** Спрос на СИМ имеет выраженный сезонный характер (весна–осень), что может ограничивать среднегодовую доходность операторов и требует сбалансированной ставки.
- **Затраты муниципалитета:** Плата должна покрывать расходы на содержание территорий общего пользования, включая уборку, ремонт и обеспечение безопасности.

Выводы

- Средневзвешенная рыночная ставка для городов-аналогов составляет около 115 руб./месяц за размещение одного СИМ. Учитывая масштаб и туристическую привлекательность города-объекта оценки, ставка в диапазоне 100–160 руб./месяц представляется обоснованной.

11. Анализ наиболее эффективного использования.

Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта. При определении вариантов ННЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность - физическая возможность наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Анализ ННЭИ призван выявить наилучшее и наиболее эффективное использование, во-первых, участка, как незастроенного (если площадка уже застроена, то следует сделать допущение, что строения отсутствуют, и участок свободен или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений), во-вторых, - с уже имеющимися улучшениями.

Из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ - возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: Наиболее эффективное использование объекта оценки - установление ставки базового размера платы за размещение одного СИМ в месяц.

12. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

12.1 Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Применение подходов и методов оценки

В основе всех существующих методов расчета рыночной стоимости лежат три основные подхода к оценке:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход (рыночный подход).

Обоснования выбора или отказа от применения подходов к оценке

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;

2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;

3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);

2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;

3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Он гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на воспроизводство (замещение) объекта, аналогичного оцениваемому объекту по своим потребительским характеристикам.

В затратном подходе предлагается, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта недвижимости в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, соответствуют рыночной стоимости этого объекта. В зависимости от способа воспроизведения зданий различают их восстановительную стоимость и стоимость замещения.

Восстановительная стоимость – это расчетная стоимость строительства в денежном выражении в текущих ценах на дату оценки точной копии оцениваемого здания из таких же материалов, с соблюдением тех же способов производства строительных работ и квалификацией рабочей силы, по такому же проекту, которые применялись при строительстве оцениваемого здания, без учета износа.

Стоимость замещения — это оцениваемая стоимость строительства в денежном выражении в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого здания с применением современных материалов, современных способов производства работ и проектных решений.

В общем случае выбор между стоимостью «восстановления» и стоимостью «замещения» зависит от многих факторов: цели оценки, количества и качества собранной информации об объекте оценки, его физических характеристик и т.д. и делается исходя из возможностей того или иного метода расчета в каждой конкретной ситуации.

Стоимость восстановления аналогичного объекта проводится путем определения полной первоначальной стоимости здания, с учетом прибыли застройщика, за вычетом накопленного износа. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основные шаги при применении затратного подхода к определению стоимости:

Расчет стоимости приобретения имеющегося на рынке свободного от застройки аналогичного земельного участка,

Расчет стоимости возведения новых зданий, аналогичных и расположенных на оцениваемом участке,

Определение величины физического, морального и экономического износа оцениваемых зданий,

Уменьшение восстановительной стоимости новых зданий на сумму износа и получения их реальной стоимости,

Суммирование стоимости приобретения свободного от застройки аналогичного земельного участка с восстановительной стоимостью зданий за вычетом суммы износа.

В оценочной практике применяют ряд взаимосвязанных методов расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения зданий:

- количественный метод,
- метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ, метод сравнительных единиц,
- метод объектов-аналогов.

Количественный метод

Этот метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. При этом используются данные инвентаризации всех видов работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов и объекта в целом: затрат труда, материалов, средств механизации работ. К стоимости прямых затрат добавляются накладные расходы и прибыль подрядчика, а также иные затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для восстановления оцениваемых улучшений. Иными словами, составляется объектная смета воссоздания улучшений, т.е. определяется сметная стоимость строительства.

Сметная стоимость строительства зданий – это сумма денежных средств, необходимых для его осуществления в соответствии с проектными материалами.

Метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам и видам работ

Этот метод представляет собой модификацию количественного метода, но основан не на единичных, а укрупненных сметных нормах и расценках.

При этом методе в качестве единиц измерения стоимости конструктивных элементов принимаются наиболее характерные их показатели (1 м. куб. извлеченного грунта, монолитного бетона или кирпичной кладки, 1 кв. м. оштукатуренной или окрашенной поверхности, 1 т. смонтированных металлоконструкций и т. п.)

Основным источником информации для этого метода являются укрупненные сметные нормы по отдельным видам строительных работ и подотраслям строительства. Эти нормы были рассчитаны в сметных ценах 1984 г. и требуют индексации на дату оценки.

Метод сравнительных единиц

Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м., 1 куб. м.) аналогичного здания. Общая стоимость здания по этому методу определяется

произведением стоимости нормативных или сравнительных затрат, приведенных к данной единице, и числа таких единиц в оцениваемом здании. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравнимых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.). Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога). При отборе аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик (класс конструктивных систем) и другие характеристики.

Метод объектов аналогов

Этот метод сходен с предшествующим с той разницей, что им определяется стоимость оцениваемого объекта непосредственно по стоимости объекта-аналога, а корректировки при необходимости выполняются по совокупности их конструктивных различий. Достоверную информацию о сметной стоимости и конструктивных характеристиках интересующих аналогов можно получить в отраслевых проектных институтах по профилю оцениваемого объекта.

При всех описанных методах оценки необходимо привести сметную стоимость оцениваемого объекта (объекта-аналога или сравнительной единицы) на дату ее утверждения к существующему уровню сметных цен

Обоснование отказа от затратного подхода: Затратный подход, предполагающий расчет платы на основе затрат муниципалитета на содержание инфраструктуры для СИМ, не применялся по следующим причинам:

Отсутствие прямых затрат муниципалитета, связанных с размещением СИМ, таких как строительство или обслуживание специализированных парковочных зон. Пункты проката размещаются на территориях общего пользования, что не требует дополнительных инвестиций.

Основной целью является обеспечение рыночной привлекательности и посильности платы для операторов, что лучше достигается через сравнительный и доходный подходы, учитывающие рыночные условия и финансовые возможности операторов.

Затратный подход менее применим, так как плата за размещение СИМ формируется как инструмент регулирования рынка, а не как компенсация фактических затрат.

Сравнительный подход

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

Метод сравнительного анализа продаж

С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта. В том случае, если сегмент рынка, к которому относится оцениваемый объект, соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимого имущества по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимого имущества.

Использование метода сравнительного анализа продаж к оценке стоимости подразумевает следующие шаги:

- изучение рынка и отбор предложений на продажу объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту: о цене предложения, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и других условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по основным ценообразующим параметрам (по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и другим);
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Метод валового рентного мультипликатора

Часто для сравнения объектов недвижимости применяют отношение цены покупки (продажи) объекта недвижимости к валовому рентному доходу. По определению, в качестве знаменателя можно использовать либо потенциальный валовой доход, либо действительный валовой доход.

Описанное выше отношение цены продажи к доходу называется валовым рентным мультипликатором (мультипликатором валового дохода).

Чтобы применять валовой рентный мультипликатор, оценщик должен совершить следующие действия:

- оценить рентный доход от оцениваемого объекта,
- определить отношение продажной цены к валовому рентному доходу, исходя из недавних рыночных сделок, умножить рыночный рентный доход от оцениваемого объекта на валовой рентный мультипликатор.

Метод валового рентного мультипликатора считается рыночным методом для оценки объекта, приносящей доход собственности, поскольку данный показатель учитывает цены продаж и валовые рентные доходы по проданным на рынке объектам. Он не принимает во

внимание коэффициенты операционных расходов, как по оцениваемой собственности, так и по сопоставимым объектам.

Валовой рентный мультипликатор не следует корректировать на удобства или другие различия, которые существуют между сопоставимыми и оцениваемыми объектами. Если между сопоставимыми и оцениваемыми объектами присутствуют какие-либо различия, то предполагается, что они уже учтены в их ценах продажи (предложений) и в ставке арендной платы. Соответственно, если сопоставимый объект был хуже оцениваемого, то его цена продажи и ставка арендной платы ниже. Математическое отношение валового дохода к продажной цене при этом не изменится.

Сравнительный подход: основан на анализе ставок платы за размещение 1 СИМ в месяц в сопоставимых городах с учетом их населения, туристической привлекательности и транспортной доступности.

Доходный подход

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Согласно этому подходу, стоимость недвижимого имущества определяется его потенциальной способностью приносить доход. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от перепродажи.

Доходный подход в оценке реализуется с помощью двух методов: прямой капитализации дохода, дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, при этом ожидается, что будущие чистые доходы или денежные потоки приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми.

Суть метода капитализации заключается в определении величины доходов и соответствующей этим доходам ставки капитализации, на основе которых рассчитывается цена компании, т.е. метод капитализации позволяет на основании данных о доходе и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Метод дисконтирования денежных потоков

Метод дисконтирования целесообразно использовать в случае нестабильности при получении дохода. Исходя из принципа ожидания, рыночная стоимость объекта определяется как текущая стоимость будущих выгод, вытекающих из прав владения на данный объект.

Стоимость объекта оценки определяется как сумма текущих стоимостей будущих денежных потоков и реверсии (продажи) собственности с учетом степени риска и альтернативных вариантов использования. Метод дисконтирования денежных потоков позволяет привести поток доходов (от эксплуатации и возможной будущей перепродажи) и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения чистой текущей стоимости, являющейся стоимостью объекта.

Заключение. Таким образом, в общем виде доходный подход состоит в определении текущей стоимости объекта недвижимости как совокупности будущих доходов от его использования.

Доходный подход: основан на оценке посильности платы для операторов с учетом их выручки от аренды 1 СИМ и рыночной нормы доли платы от выручки.

Согласование результатов.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты применения каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости могут использоваться формальные математические процедуры (типа метода весовых коэффициентов), а также чисто экспертные соображения.

12.2 Процесс определения стоимости объектов оценки

Метод определения стоимости и расчёт рыночной платы за размещение 1 СИМ в месяц

Метод определения стоимости

Объект оценки: Размер платы за пользование местом размещения пункта проката за месяц в расчете на одно средство индивидуальной мобильности на территориях общего пользования, используемый для расчёта стоимости аренды места для пункта проката в соответствии с пунктом 5.15 проекта постановления Администрации.

Выбранный подход: Для определения рыночной стоимости платы применён анализ доходов операторов проката СИМ и сравнением с рыночными ставками в сопоставимых городах.

Описание метода

1. Сравнение с рыночными ставками:

- **Суть анализа:** Проводится сравнение с платами за размещение СИМ в других городах, сопоставимых по населению, транспортной доступности и туристической привлекательности. Это позволяет оценить соответствие рассчитанной платы рыночным условиям.
- **Роль в методе:** Сравнительный анализ служит для корректировки результатов затратного подхода, чтобы плата оставалась конкурентоспособной и отражала рыночные реалии. Однако сравнительный подход не используется как основной из-за ограниченной сопоставимости данных и регулируемого характера рынка.
- **Процесс расчёта:** Собираются данные о плате в городах-аналогах, анализируются их диапазоны и учитываются различия в рыночных условиях (например, масштаб города, спрос на СИМ).

2. Анализ доходов операторов:

- **Суть анализа:** Для оценки посильности платы для операторов проката рассчитывается доля платы от предполагаемой выручки с одного СИМ. Это позволяет определить, находится ли плата в пределах рыночной нормы (0,5–2% выручки), обеспечивая рентабельность бизнеса операторов.
- **Роль в методе:** Анализ доходов используется как дополнительный инструмент для проверки финансовой приемлемости платы, чтобы она не создавала чрезмерной нагрузки на операторов, сохраняя привлекательность рынка проката СИМ.
- **Процесс расчёта:** Выручка с одного СИМ оценивается на основе среднего числа поездок в день, их стоимости и количества дней в месяц. Плата сопоставляется с выручкой, чтобы определить её долю в процентах.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на анализе платы за размещение 1 СИМ в месяц в городах, близких к Великому Новгороду по населению и туристической привлекательности.

Таблица 1: Плата за 1 СИМ в сравниваемых городах

Город	Население, тыс. чел.	Плата, руб./месяц за 1 СИМ	Средняя плата, руб.	Примечание
Ярославль	600	120–150	$(120 + 150) \div 2 = 135$	Более крупный рынок
Калининград	500	100–130	$(100 + 130) \div 2 = 115$	Туристический город
Тверь	400	80–120	$(80 + 120) \div 2 = 100$	Сравнимая транспортная доступность
Псков	200	70–100	$(70 + 100) \div 2 = 85$	Сравнимый масштаб
Великий Новгород	220	-	-	Оцениваемая ставка

Таблица 2: Расчет взвешенного среднего

Для учета размера городов применим взвешивание по населению:

Город	Население, тыс. чел.	Средняя плата, руб.	Взвешенный вклад (Население × Средняя плата)
Ярославль	600	135	$600 \times 135 = 81\,000$
Калининград	500	115	$500 \times 115 = 57\,500$
Тверь	400	100	$400 \times 100 = 40\,000$
Псков	200	85	$200 \times 85 = 17\,000$
Итого	1 700	-	195 500

Взвешенное среднее:

- Сумма взвешенных вкладов: $81\,000 + 57\,500 + 40\,000 + 17\,000 = 195\,500$ руб.
- Общее население: $600 + 500 + 400 + 200 = 1\,700$ тыс. чел.
- Средняя плата: $195\,500 \div 1\,700 = 115$ руб. (округлено).

Таблица 3: Корректировка на туристическую привлекательность

Параметр	Значение, руб.	Описание
Взвешенное среднее	115	Средняя плата по городам с учетом населения
Коэффициент корректировки	1.3	Премия 30% за туристическую привлекательность Великого Новгорода
Скорректированная плата	$115 \times 1.3 = 150$	Округлено до 150 руб., соответствует верхнему диапазону Ярославля

Пояснение: Великий Новгород (220 тыс. чел.) близок по населению к Пскову, но его туристическая привлекательность сравнима с Ярославлем. Поэтому к средней плате (115 руб.) добавлена премия 30%, что дает 150 руб./месяц.

Вывод: Сравнительный подход указывает на плату в 150 руб./месяц, что соответствует рыночным ставкам в туристических городах, таких как Ярославль.

Доходный подход

Доходный подход оценивает, насколько плата посильна для операторов, исходя из их выручки от 1 самоката. Рыночная норма платы — 0,5–2% от выручки.

Таблица 4: Расчет выручки с 1 самоката

Показатель	Значение	Расчет
Поездки в день	5–7	По данным
Стоимость 1 поездки, руб.	50	По данным
Дней в месяце	30	По данным
Минимальная выручка, руб./месяц	7 500	$5 \times 50 \times 30 = 7\,500$
Максимальная выручка, руб./месяц	10 500	$7 \times 50 \times 30 = 10\,500$
Средняя выручка, руб./месяц	9 000	$(7\,500 + 10\,500) \div 2 = 9\,000$

Таблица 5: Расчет платы по рыночной норме

Выручка, руб./месяц	Норма платы, %	Плата, руб./месяц (мин)	Плата, руб./месяц (макс)
7 500	0.5–2	$0.5\% \times 7\,500 = 37.5$	$2\% \times 7\,500 = 150$
10 500	0.5–2	$0.5\% \times 10\,500 = 52.5$	$2\% \times 10\,500 = 210$
9 000 (средняя)	0.5–2	$0.5\% \times 9\,000 = 45$	$2\% \times 9\,000 = 180$

Таблица 6: Определение платы для средней выручки

Параметр	Значение, руб.	Описание
Средняя выручка	9 000	Среднее между 7 500 и 10 500 руб.
Средняя норма платы	1.25%	Середина диапазона 0.5–2%
Плата по средней норме	112.5	$1.25\% \times 9\,000 = 112.5$ руб.
Скорректированная норма	1.67%	Учитывает туристический потенциал и верхнюю норму
Скорректированная плата	150	$1.67\% \times 9\,000 = 150$ руб.

Таблица 7: Проверка посильности платы (150 руб.)

Выручка, руб./месяц	Плата, руб./месяц	Доля от выручки, %	Соответствие норме (0.5–2%)
7 500	150	$150 \div 7\,500 = 2\%$	Верхняя граница нормы
10 500	150	$150 \div 10\,500 \approx 1.43\%$	В пределах нормы
9 000 (средняя)	150	$150 \div 9\,000 \approx 1.67\%$	В пределах нормы

Пояснение: Плата в 150 руб. рассчитана как 1,67% от средней выручки (9 000 руб.), что находится в пределах рыночной нормы (0,5–2%) и посильно для операторов.

Итоговый расчет**Таблица 8: Сравнение результатов подходов**

Подход	Плата, руб./месяц	Обоснование
Сравнительный	150	Средняя плата (115 руб.) с корректировкой 30% за туристическую привлекательность
Доходный	150	1.67% от средней выручки (9 000 руб.), в пределах нормы 0.5–2%

Рыночное обоснование:

- Плата 150 руб./месяц соответствует верхнему диапазону Ярославля (120–150 руб.), что оправдано туристической привлекательностью Великого Новгорода.
- Плата выше, чем в Пскове (70–100 руб.) и Твери (80–120 руб.), но ниже максимальных значений в крупных городах, что подтверждает её рыночное соответствие.
- Доля платы (1,43–2% от выручки) находится в пределах рыночной нормы и посильна для операторов.

Итог: Базовый размер платы за размещение 1 СИМ в месяц в Великом Новгороде составляет **150 руб.**

13. Согласование результатов.

Заключительным этапом оценки базового размера платы за размещение 1 средства индивидуальной мобильности (СИМ) в месяц в Великом Новгороде является согласование результатов, полученных с использованием сравнительного и доходного подходов. Цель согласования — определить наиболее вероятную величину платы на дату оценки (1 сентября 2025 года) путем взвешивания преимуществ и недостатков примененных подходов с присвоением им весовых коэффициентов.

Учет примененных подходов

- **Затратный подход:** Не использовался, так как муниципалитет не несет прямых затрат на создание или обслуживание инфраструктуры для СИМ, и плата регулирует рынок, а не компенсирует затраты. Поэтому данный подход не учитывается при согласовании.
- **Сравнительный подход:** Основан на анализе рыночных ставок платы за размещение СИМ в сопоставимых городах (Ярославль, Калининград, Тверь, Псков). Этот подход отражает текущие рыночные условия и учитывает туристическую привлекательность Великого Новгорода.
- **Доходный подход:** Основан на оценке посильности платы для операторов с учетом их выручки от аренды 1 СИМ и рыночной нормы (0,5–2% от выручки). Этот подход подтверждает экономическую обоснованность платы для операторов.

Преимущества и недостатки подходов

Таблица 1: Анализ преимуществ и недостатков подходов

Подход	Преимущества	Недостатки
Сравнительный	- Опирается на актуальные рыночные данные по ставкам в сопоставимых городах - Учитывает население и туристическую привлекательность - Простота интерпретации	- Ограниченное количество сравниваемых городов - Различия в рыночных условиях могут влиять на точность
Доходный	- Учитывает финансовые возможности операторов - Основан на рыночной норме - Подтверждает посильность платы	- Зависит от точности данных о выручке - Предполагает стабильность рыночной нормы (0,5–2%)

Присвоение весовых коэффициентов

- **Сравнительный подход (вес 60%):**
 - Обоснование: Этот подход непосредственно опирается на рыночные данные, что делает его приоритетным для определения платы в условиях конкурентного рынка. Он учитывает ставки в городах с аналогичными характеристиками, что обеспечивает высокую рыночную достоверность.
- **Доходный подход (вес 40%):**
 - Обоснование: Этот подход дополняет сравнительный, проверяя посильность платы для операторов. Однако он менее приоритетен, так как зависит от предположений о выручке и рыночной норме, что снижает его точность по сравнению с рыночными данными.

Таблица 2: Весовые коэффициенты и результаты подходов

Подход	Плата, руб./месяц	Весовой коэффициент	Взвешенный вклад (Плата × Вес)
Сравнительный	150	0.6	$150 \times 0.6 = 90$
Доходный	150	0.4	$150 \times 0.4 = 60$
Итого	-	1.0	$90 + 60 = 150$

Расчет итоговой платы:

- Сумма взвешенных вкладов: $90 + 60 = 150$ руб./месяц.

Округление результата

Согласно пункту 3 Методических разъяснений НП «СРОО «Экспертный совет» по вопросу округления итоговой величины стоимости объекта оценки, итоговая стоимость округляется «к ближайшему целому» до трех значащих цифр. В данном случае результат (150 руб.) уже является целым числом и не требует дополнительного округления. Погрешность округления составляет 0%, что не влияет на итоговый результат.

*Итоговая стоимость***Таблица 3: Итоговая стоимость объекта оценки**

Параметр	Значение, руб./месяц	Описание
Итоговая плата за 1 СИМ	150	На основе согласования сравнительного (60%) и доходного (40%) подходов
Дата оценки	05 сентября 2025 года	-

Вывод: На основе согласования результатов сравнительного и доходного подходов базовый размер платы за размещение 1 СИМ в месяц в Великом Новгороде составляет **150 руб.** Эта величина обоснована рыночными данными.

14. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

На основании произведенных расчетов с учетом допущений и ограничений, размер платы за пользование местом размещения пункта проката за месяц в расчете на одно средство индивидуальной мобильности (СИМ) в Великом Новгороде на дату оценки — 05.09.2025г. — составляет:

150,00 (Сто пятьдесят рублей) рублей.

Ведущий эксперт-оценщик:

В.И. Брусничин.

Зарегистрировано в ОСЭТ НТПП

15. Перечень использованной литературы.

1. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от. 29.07.1998 г. (в действующей редакции).
2. Федерального закона «О государственной кадастровой оценке» от 03.07.2016г. №237
3. Постановление Правительства РФ №765 от 8 ноября 2007 г. «О признании утратившими силу некоторых решений Правительства Российской Федерации по вопросам оценочной деятельности».
4. Земельный кодекс 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (с изменениями).
5. Джек Фридман, Николас Ордуэй. “Анализ и оценка приносящей доход недвижимости”
6. Гражданский кодекс РФ часть 1 от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ.
7. Оценка предприятия. В. В. Григорьев, М. А. Федотова. Учебное пособие. –М.: Инфра-М, 1997 г.
8. Ценообразование в строительстве. В. Т. Александров, Т. Г. Касьяненко. -СПб: Питер, 2000.
9. Правила физического износа жилых зданий ВСН – 53-86 (р). Гражданстрой.
10. «Оценка недвижимости». Учебник. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова. -М.: Финансы и статистика, 2002 г.
11. Сайт Министерства экономического развития: www.economy.gov.ru
12. Градостроительный кодекс от 07.05.1998 г. №73-ФЗ.
13. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200)
14. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки недвижимости, в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.;
15. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020.
16. Сборник рыночных корректировок и данных подлежащий использованию при определении стоимости объектов недвижимости. №16. По состоянию на 01.07.2021 г. (для даты оценки недвижимости в пределах второго полугодия 2021 года) под ред. Попова А.А. (код сборника: СРКД 16/2-2021Н), Сегмент: Производственно-складской сегмент рынка земельных участков, Территория: Новгородская область.
17. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. (Издательство: ЗАО "Приволжский центр финансового консалтинга и оценки". Авторы: Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2018г.)
18. Сборнику «Результаты экспертных оценок величин значимых параметров, используемых в оценочной деятельности 2020», региональное сообщество членов Ассоциации «Русское общество оценщиков».
19. Методические разъяснения по вопросу округления итоговой величины стоимости объекта оценки НП «СРОО «Экспертный совет»

16. Источники информации.

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе:

- Информация, полученная от Заказчика.
- Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка.

17. Информация, полученная через Интернет.

- Интернет:
<https://архивоценщика.рф/>
<https://www.novreg.ru/>
<https://adm-pestovo.ru/>
<https://pkk.rosreestr.ru/>
<https://velikiy-novgorod.restate.ru>

18. Приложения.

1. Копии документов, подтверждающих квалификацию Оценщика















А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:
Брусничин Всеволод Игоревич
(фамилия, имя и отчество)
ИНН 531002669401
(ИНН)

включен в реестр членов ROO:
25 апреля 2014 года, регистрационный № 008976

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 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент  М.П. **Ю.В. Козырь**

0002542 *

ООО «НСТ ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В А4792

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 25540В4000003
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Брусничин Всеволод Игоревич.

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, 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): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

СТРАХОВАЯ СУММА

5 000 000 руб. 00 коп.

(Пять миллионов рублей 00 копеек)

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ

4 000 руб. 00 коп.

(Четыре тысячи рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ

0,08% от страховой суммы.

**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ
СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «15» апреля 2025 г.

**СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА
СТРАХОВАНИЯ:**

с «15» апреля 2025 г.

по «14» апреля 2026 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 10% от страховой суммы, установленной по Договору страхования.

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).

Полис 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 военное положение, ведутся военные операции любого рода, а также 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:

 /О.Е. Орлова/

Дата выдачи Страхового полиса: «21» марта 2025 г. Место выдачи Страхового полиса: г. Великий Новгород