



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
Арендной платы за объект недвижимости
(нежилое помещение, 23,7 м²),
расположенный по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский район, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.25

(№ 270520/03)



Заказчик: Администрация Дивеевского района Нижегородской обл.

Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.10.

Исполнитель: Индивидуальный предприниматель Благов Владимир Викторович.

Адрес: г. Саров, Нижегородская обл., ул. Бессарабенко, 1^{«А»}-34.

Дата оценки: 12 мая 2020 года.

Дата составления отчета: 27 мая 2020 года.

г. Саров
2020

ОГЛАВЛЕНИЕ.

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО..... | 3 |
| 2. | ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ..... | 4 |
| 3. | ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ..... | 5 |
| 3.1. | Задание на оценку..... | 5 |
| 3.2. | Дата составления и порядковый номер отчета..... | 6 |
| 3.3. | Применяемые стандарты оценки..... | 6 |
| 3.4. | Принятые при проведении оценки допущения..... | 6 |
| 3.5. | Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе)..... | 8 |
| 3.6. | Сведения о независимости..... | 8 |
| 3.7. | Заявление о соответствии..... | 9 |
| 3.8. | Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения..... | 10 |
| 3.9. | Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 10 |
| 4. | ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ..... | 11 |
| 5. | ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ОТЧЕТА..... | 11 |
| 5.1. | Обоснование выбора объекта оценки и вида стоимости..... | 11 |
| 5.2. | Термины и определения..... | 16 |
| 5.3. | Анализ прав..... | 18 |
| 6. | ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ..... | 20 |
| 6.1. | Местоположение объекта аренды..... | 20 |
| 6.2. | Описание объекта аренды..... | 21 |
| 7. | АНАЛИЗ РЫНКА..... | 24 |
| 7.1. | Социально-экономическое положение Нижегородской области в начале 2020г..... | 24 |
| 7.2. | Определение сегмента рынка объекта оценки..... | 27 |
| 7.3. | Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области..... | 27 |
| 8. | АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ..... | 30 |
| 9. | ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ..... | 30 |
| 9.1. | Сравнительный подход..... | 31 |
| 9.2. | Затратный подход..... | 31 |
| 9.3. | Доходный подход..... | 32 |
| 10. | РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 32 |
| 10.1. | Методика сравнительного подхода..... | 32 |
| 10.2. | Выбор аналогов..... | 33 |
| 10.3. | Выбор единицы сравнения..... | 33 |
| 10.4. | Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов..... | 34 |
| 10.5. | Расчет рыночной стоимости объекта оценки..... | 35 |
| 11. | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ..... | 38 |
| 12. | ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ..... | 38 |
| 13. | СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ..... | 39 |
| 14. | ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика)..... | 40 |
| 15. | ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)..... | 48 |
| 16. | ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)..... | 53 |

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

Согласно муниципальному контракту №15-20 от 27.04.2020г., нами были проведены работы по расчету месячной арендной платы за использование помещений (23,7 м²) в жилом здании, расположенного по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский район, село Ореховец, ул.Шоссейная, д.25.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 12.05.2020 года.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную фактическую информацию, определение основных понятий, использованных в отчете, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При проведении работ была использована информация, предоставленная Заказчиком. Мы не имели возможности проверить предоставленную информацию и рассматривали её как достоверную. Поэтому все выводы имеют силу только при условии достоверности этой информации.

Расчеты проведены в соответствии с нормативными документами по оценочной деятельности, действующими на территории Российской Федерации.

Проведенные нами расчеты позволяют сделать вывод, что **размер месячный арендной платы за использование площадей указанного выше объекта недвижимости по состоянию на 12 мая 2020 года составляет¹:**

5 107,00 (Пять тысяч сто семь) рублей

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по отчету, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Отчет составлен на 57 страницах.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услуги.

С Уважением,

Оценщик

 /В.В.Благов/

¹ В состав годовой арендной платы входят все операционные расходы (налоговые платежи, страховые взносы, резерв на замещение), за исключением платежей за пользование коммунальными услугами и НДС.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

| | |
|---|---|
| Объект оценки | <p>Право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода (один месяц) на условиях, определенных договором аренды.</p> <p>Фактически, рыночная стоимость права пользования имуществом за определенный период – это рыночная величина арендного платежа за пользование этим имуществом на этот период времени. Таким образом, объектом оценки в рамках настоящего отчета является право пользования имуществом, под которым далее будет пониматься обоснованная рыночная величины арендной платы за объекты движимого имущества.</p> |
| Основание для проведения оценки | Муниципальный контракт №15-20 от 27 апреля 2020г. заключенный между Администрацией Дивеевского муниципального района Нижегородской области (далее - Заказчик) и ИП Благов В.В. (далее - Исполнитель) |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки | <p>Право пользования нежилыми помещениями, расположенными в нежилом здании по адресу: Нижегородская обл., Дивеевский р-н, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.25.</p> <p><u>Информация по зданию.</u> Площадь общая – 209,6 м². Этажность - 1. Год постройки – 1985. Состояние здания - удовлетворительное. Нуждается в капитальном ремонте.</p> <p><u>Информация по помещению.</u> Количество комнат – 2 Площадь – 23,7 м² (17,4 + 6,3 м²). Имеется отдельный вход с улицы. Имеется 1 окно. Состояние – требует ремонта.</p> |
| | Собственник здания – Муниципальное образование Дивеевский Муниципальный район Нижегородской области (Свидетельство о государственной регистрации права 52 АЕ 345015 от 05.03.2014.) |
| Предполагаемое использование результатов оценки | Определение рыночного размера арендной платы для заключения договора аренды. |
| Ограничения (обременения) прав | Не выявлено |
| Дата определения стоимости | 12 мая 2020 года |
| Дата составления отчета | 27 мая 2020 года |
| Дата осмотра | 27 апреля 2020 года |
| Вид определяемой стоимости | Рыночная |
| Объем оцениваемых прав | Полные права собственности |
| Применяемые стандарты оценки | Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 года №135-ФЗ (с изменениями); «Федеральные Стандарты Оценки» №№1-3, №7 Профессиональные стандарты оценки СРО НКСО |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | Полученный результат применим для целей, в соответствии с заданием на оценку. |
| Результаты расчетов (без учета НДС) | |
| Сравнительный подход | 5 107,00 рублей в месяц |
| Затратный подход | Не использовался |
| Доходный подход | Не использовался |
| Итоговая величина рыночной обоснованной арендной платы | 5 107,00 рублей в месяц |

3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

3.1.Задание на оценку

| | |
|---|--|
| Объект оценки | Право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода (1 месяц) на условиях, определенных договором аренды. |
| Информация, идентифицирующая объект оценки | Право пользования помещениями в нежилом здании, расположенном по адресу Нижегородская обл., Дивеевский район, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.25. Общая площадь помещений – 23,7 м ² . Состояние удовлетворительное, нуждается в ремонте. |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | Объект оценки состоит из одного объекта недвижимости. 1. Помещения нежилого здания. Общая площадь – 23,7 м ² . (Поэтажный план нежилого здания от 27.11.2013г.) |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики | <u>Правоустанавливающие документы:</u> Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ 345015 от 05 марта 2014г. <u>Документы с характеристиками объекта:</u> Кадастровый паспорт здания №К-В(ГКУ)/14-78156 от 11.02.2014г. Поэтажный план нежилого здания от 27.11.2013г. |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки | Права на объекты оценки: Собственность. Вид оцениваемого права: Право пользования. Правообладатель: Муниципальное образование Дивеевский Муниципальный район Нижегородской области. Существующие ограничения (обременения) права: нет информации |
| Остаточная стоимость объекта на дату оценки | Не является инвентарным объектом |
| Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации | Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 27.04.2020г. |
| Цель оценки | Определение рыночной величины месячной арендной платы за пользование объектом аренды |
| Предполагаемое использование результатов оценки (задачи проведения оценки) | Оценка необходима Заказчику для заключения договора аренды |
| Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки | Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием. В состав арендной платы входят все операционные расходы (налоговые платежи, страховые взносы, резерв на замещение, управленческие расходы, прочие эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы), за исключением платежей за пользование коммунальными услугами и НДС |
| Вид стоимости | Рыночная |
| Дата оценки | 12.05.2020 |
| Дата обследования объекта оценки | 27.04.2020 |
| Дата составления отчета | 27.05.2020 |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки | Осмотр объекта оценки проведен оценщиком в полном объеме в присутствии представителей Заказчика |
| Необходимость привлечения отраслевых экспертов | Для проведения настоящей оценки привлечение отраслевых экспертов не требовалось |
| Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки | Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки, не указываются. |

| | |
|---|--|
| Допущения, на которых должна основываться оценка | <p>Оценщик, использовал при проведении оценки Объектов документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объектов оценки, способных повлиять на стоимость, не произошло.</p> <p>Предполагается, что после даты оценки, объекты оценки продолжать эксплуатироваться по своему текущему назначению.</p> <p>Остальные допущения имеют общий характер, описаны по тексту настоящего Отчета.</p> |
|---|--|

3.2.Дата составления и порядковый номер отчета

Порядковый номер отчета об оценке – 270520/03

Дата составления отчета об оценке – 27.05.2020 г.

3.3.Применяемые стандарты оценки.

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральный стандарт оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299.
5. Федеральный стандарт оценки №7 "Оценка недвижимости (ФСО №7)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611.

Использование ФСО вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

6. Система нормативных и методических документов СРО Национальная коллегия специалистов-оценщиков (СРО НКСО). Применение нормативных и методических документов СРО НКСО обусловлено членством оценщика в Национальная коллегия специалистов-оценщиков, обязанного соблюдать стандарты оценки НКСО.
7. Приказ от 30.09.2015 N 708 Минэкономразвития «Типовые правила профессиональной этики оценщиков от 25 ноября 2015 г. (№ 39850).

3.4.Принятые при проведении оценки допущения.

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Достоверность представленных документов заверена Заказчиком.
- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может

гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации и приводят ксерокопию первоисточника либо распечатку (при получении информации из Интернета).

- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких – либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится 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.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров объекта недвижимости (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несёт ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо факторов, влияющих на величину стоимости объекта оценки, которые могли бы быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность за обнаружение подобных фактов.
- Все иллюстративные материалы, которые будут использованы в Отчете, приведены исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Заказчик принимает на себя обязательства заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящей от иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего Отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленного неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- Настоящий Отчет достоверен только в полном объеме и лишь в указанном предполагаемом использовании.
- Ни Оценщик, ни Заказчик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего Отчета возможно только после предварительного письменного согласования.
- Мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, физических и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость Объекта.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом.

- Любое соотнесение части стоимости к какой – либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Настоящий Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

3.5. Сведения о заказчике оценки и оценщике (исполнителе).

| | | | |
|---|---|---|---|
| Заказчик | <p><i>Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области.</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.10 Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.</p> | | |
| Оценщик | <p>Оценщиком по выполнению настоящего отчета является Благов Владимир Викторович - оценщик 1-й категории. Зарегистрирован по месту жительства: Нижегородская обл., г. Саров, ул. Бессарабенко, д.1А, кв.34. Стаж работы в оценочной деятельности – 15 лет. Диплом ПП № 454329 о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности. Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 10.06.2002 г. выдан «Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров» Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета. Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (реестровый номер 00703). Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в соответствии с Договором страхования профессиональной ответственности оценщиков, полис №54085/776/00046/9 от 21.10.2019г. в ОАО «АльфаСтрахование» (срок действия по 26.10.2020г.). Страховая сумма – 3 000 000,00 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №005798-1 от 16.03.2018г.</p> | | |
| Исполнитель | <p><u>Исполнителем работ</u> является индивидуальный предприниматель Благов Владимир Викторович ОГРНИП: 308525426200011. Присвоен Межрайонной инспекцией ФНС №3 по Нижегородской области 18.09.2008 г ИНН 525400215937 <u>Адрес (местонахождение):</u> 607188, Нижегородская обл., г. Саров ул. Куйбышева, д.11, офис 9.</p> | | |
| Контактные данные оценщика | Номер телефона: | +79087620798 | Адрес электронной почты box_1969@mail.ru |
| | Почтовый адрес | 607188, Нижегородская обл., г.Саров, ул.Бессарабенко, д.1А, кв.34 | |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчёта организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | Другие организации и специалисты не привлекались. | | |

3.6. Сведения о независимости.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика. Оценщик не имеет имущественного интереса в объекте оценки.

Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора в отношении объекта оценки.

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

3.7.Заявление о соответствии.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что:

1. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета;
2. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
3. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не зависит от произведенных расчетов и заключениями, а так же не связан с событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
4. Используемые в отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью применения его знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
5. Оценка была проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения оценки;
6. Образование специалиста-оценщика соответствует необходимым требованиям, оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;
7. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик



Благов В.В.

3.8.Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

| <i>Наименование информации</i> | <i>Источник получения информации</i> |
|---|---|
| Анализ рынка недвижимости | Данные архива ООО «АБ Консалтинг» (г.Саров, т.(83130)3-00-30, http://sarov-exp.ru/analitika), информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com |
| Описание района расположения объекта оценки | Данные энциклопедии «Википедия» http://ru.wikipedia.org , информация администрации г.Саров http://www.adm.sarov.com |
| Анализ макроэкономических тенденций | http://economy.gov.ru , http://nizhstat.gks.ru |
| Справочные данные, используемые для расчетов. | Данные «Справочника оценщика недвижимости 2018» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2018 г. |

Иные источники указаны в тексте Отчета по мере изложения информации.

3.9.Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

В ходе проведения работ по оценке, Оценщику были предоставлены копии документов и информация, представленные в Приложении №2 к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

1. Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ 345015 от 05 марта 2014г.
2. Кадастровый паспорт здания №К-В(ГКУ)/14-78156 от 11.02.2014г.
3. поэтажный план нежилого здания от 27.11.2013г.

Полученная и представленная в приложении №2 информация признана оценщиком достоверной и достаточной для определения количественных и качественных характеристик объекта. (ФСО-3, п. 12 «Документы, предоставленные заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии»).

4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

Процесс написания настоящего отчета включал следующие этапы.

1. Анализ характеристик объекта оценки и характеристик недвижимости.
2. Анализ сегмента, к которому относится объект оценки.
3. Анализ способа наилучшего использования объекта оценки.
4. Выбор подходов для определения величины рыночной стоимости объекта оценки.
5. Определение величины стоимости объекта оценки методами Сравнительного подхода.
6. Определение величины стоимости объекта оценки методами Доходного подхода.
7. Согласование результатов, полученных в результате использования методов различных подходов, для получения итоговой величины рыночной величины арендной платы.
8. Комментарии к величинам годовой арендной платы и права собственности площадей.
9. Составление отчета об оценке.

5. ИНФОРМАЦИЯ, НЕОБХОДИМАЯ ДЛЯ ПОНИМАНИЯ ОТЧЕТА.

Оценщик приводит ниже важную информацию, необходимую для правильного понимания результатов расчетов, изложенных в отчете, расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки.

5.1.Обоснование выбора объекта оценки и вида стоимости.

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении **объектов оценки** рыночной и иных видов **стоимости** (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 – далее Закон). Ниже приводятся комментарии, по каким основаниям оценка рыночной арендной платы относится к оценочной деятельности, а рыночная арендная плата может являться результатом оценки.

5.1.1. Анализ зарубежных стандартов оценки

Международные стандарты оценки²

Недвижимое имущество представляет собой имущественное (вещное) право (интерес) в недвижимости. Это право обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество — юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому активу. Недвижимое имущество распространяется на все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимость же охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

² См. МСО 2005, Основные понятия и принципы оценки, Типы имущества, п.п. 2.1.-2.2.

Договора аренды — это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в недвижимом имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору права пользования и владения. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды (лизгольд), представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.

Сублизгольд (субаренда) создается, когда съемщик или арендатор в предыдущей аренде передает третьей стороне, субарендатору, интерес (право), которым обладает съемщик или арендатор, т.е. право пользования и владения имуществом.

В международных стандартах оценки (МСО 2005) понятия «рыночной стоимости аренды (арендной стоимости)» нет. Однако, МСО дают определение «рыночной арендной платы», в целом аналогичное определению рыночной стоимости, с заменой слов «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» на, соответственно, «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор».

Европейские стандарты оценки³

Рыночная стоимость аренды (Market Rental Value). Определение рыночной стоимости аренды принимает ту же форму, что и определение для рыночной стоимости, но при этом слова «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» заменяются соответственно словами «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор». Излагаются также условия аренды, которые приняты для цели оценки.

Стандарты RICS (Королевского общества оценщиков Великобритании)⁴

Стоимость аренды на открытом рынке (Open Market Rental Value, OMRV) — это мнение о наилучшей арендной плате, за которую новая сдача в аренду интереса в собственности была бы совершена на дату оценки при допущении, что:

- арендодатель готов сдать собственность в аренду;
- перед датой оценки был достаточный период (учитывающий характер собственности и состояние рынка) для должным образом организованного маркетинга интереса в собственности, для соглашения относительно арендной платы и других условий договора аренды и для завершения сделки об аренде;
- состояние рынка, уровень цен и другие обстоятельства были на любую более раннюю допускаемую дату заключения договора об аренде теми же, что и на дату оценки;
- не принимается во внимание какое-либо дополнительное предложение цены возможным арендатором с особым интересом;
- установленный срок и установленные основные условия, относящиеся или допускаемые как относящиеся к аренде и другие условия не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды этого типа и данного класса собственности.

³ См. ECO, S4.11.

⁴ См. RICS, PS 4.9.

-
- арендатору не предоставляются льготы, и любой период бесплатного пользования возможен только в отношении времени, которое понадобилось бы вселяющемуся арендатору для подготовки объекта собственности к использованию;
 - обе стороны в сделке действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.

Данное определение применяется для оценки арендной платы за собственность. При этом рассматривается не продление существующей аренды, а организация нового договора аренды. В остальном комментарий аналогичен Стоимости на открытом рынке, с заменой слова «продажа» на слово «аренда».

Выводы

В зарубежных стандартах оценки понятие рыночной арендной платы существует, однако трактуется по-разному. МСО относит рыночную арендную плату к категории рыночной стоимости лизгольда, ЕСО связывает рыночную арендную плату с условиями, на которых заключается договор аренды, в то время как RICS вообще относят рыночную арендную плату к категории объективных свойств недвижимого имущества, выделив ее фактически в отдельный вид стоимости. При этом подразумеваются типичные условия аренды для данного типа аренды и данного класса собственности.

Наиболее близок к российскому законодательству подход, предлагаемый МСО.

5.1.2. Российское законодательство

Согласно ст. 10 ФЗ Закона в договоре на оценку в обязательном порядке должны быть указаны **вид объекта оценки и вид определяемой стоимости** (стоимостей) объекта оценки.

Виды стоимости

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и в Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного перечня видов стоимости единственной подходящей для цели оценки является рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Цена — денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. (ФСО №1).

Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, на которую можно было бы обменять имущество на дату оценки... (МСО 2005, Стандарт 1, п. 3.1.)

Таким образом, рыночная стоимость – это единовременно уплачиваемая величина (на дату оценки). Сделка считается совершенной, когда в одну сторону передана денежная сумма (в полном объеме), а в другую – имущество. «Определение также предполагает одновременный обмен (актива и денег) и закрытие сделки, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны» (там же, п. 3.2.3.). Единовременность уплаты рыночной стоимости, таким образом, есть одна из ее ключевых особенностей. Арендная же плата в общем случае есть периодическая величина, и поэтому рыночная стоимость не может быть выражена через арендную плату и наоборот (т.е. арендная плата не может являться формой выражения рыночной стоимости, рыночной стоимостью в единицу времени и т.п.).

Объекты оценки

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под определение, данное МСО, более всего попадают «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе, имущество и имущественные права⁵ (ст. 128 ГК РФ). Были проанализированы и отвергнуты варианты отнесения оценки арендной платы к оценке «услуг»⁶, и к оценке «обязательств» (рассматривая арендную плату как обязательство, возникающее по истечении определенного периода пользования и владения недвижимым имуществом по договору аренды).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения,

⁵ Субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). И.п. являются правомочия собственника, право оперативного управления (вещные И.п.) и обязательственные права (в их числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты заработка, а также вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица), права авторов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) за созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственные права.

⁶ Следует отметить, что аренда объекта не является услугой, оказываемой арендодателем в пользу арендатора. Услуги — это определенные действия или определенная деятельность, как правило, не имеющие о вещественного результата. Отношения по аренде же всегда связаны с передачей во владение и пользование арендатора конкретного объекта, в то время как например, для целей налогообложения деятельность по сдаче в аренду относится к оказанию услуг.

пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату⁷. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на⁸:

- календарную дату (например, до 1 марта 2020 года);
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды⁹.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Так, согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом. Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования

⁷ Ст. 606 ГК.

⁸ Ст. 190 ГК РФ.

⁹ П. 2 ст. 610 ГК.

имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

5.1.3. Выводы

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав — пользования и владения или только пользования **на один платежный период** с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы — это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

Т.е. объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

5.2.Термины и определения.

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), 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».

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

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

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

Физический износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам, под воздействием внешних неблагоприятных факторов или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональное устаревание – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за его несоответствия современным требованиям, предъявляемым к аналогичному имуществу.

Внешнее (экономическое) устаревание – уменьшение стоимости объекта вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного экономическими, политическими и другими внешними факторами.

5.3. Анализ прав.

Информация о правах приведена в п.2. отчета.

Стоимость объектов недвижимости неразрывно связана с правом собственности, которое включает в себя права владения, пользования и распоряжения.

В целях настоящего отчета будет проведена оценка стоимости права собственности в отношении собственника объекта оценки.

Содержание права собственности раскрывается в статье 209 ГК РФ и включает в себя следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;

- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право собственности. В объективном смысле – это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным субъектам гражданского права, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.

В субъективном смысле - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться определенным имуществом в пределах, установленных законом. Права владения, пользования и распоряжения (правомочия собственника) составляют содержание права собственности как субъективного права.

Права владения и пользования могут принадлежать лицу, не являющемуся собственником, на основании договора с собственником или в силу закона. В этих случаях владение и пользование ограничены волей собственника или законом. Таким образом, правомочия в полном объеме имеет только собственник.

Полное право собственности – осуществление собственником всего комплекса прав в отношении имущества, установленных и регулируемых законодательством Российской Федерации.

Таким образом, право собственности включает в себя¹⁰:

Право владения – юридическое обеспечение фактической возможности обладать имуществом, осуществлять над ним полное хозяйственное господство (содержать в собственном хозяйстве, числить на балансе и т.п.). Это право чаще всего принадлежит самому собственнику имущества. Однако имуществом может владеть и арендатор, и лица, которым оно передано в безвозмездное пользование, и т.д.

Право пользования – юридическое обеспечение фактической возможности хозяйственной и иной эксплуатации имущества путем извлечения из него полезных свойств, потребления.

Право распоряжения – основанная на законе возможность изменения юридической принадлежности или состояния имущества вплоть до уничтожения его как объекта права. В отличие от права владения, права пользования (которые могут принадлежать как собственнику, так

¹⁰ Ст. 209 ГК РФ

и другим владельцам), право распоряжения, по общему правилу, принадлежит только собственнику.

Важным моментом для расчетов является наличие или отсутствие обременения (ограничения) этих прав. На основании предоставленных Заказчиком документов, право собственности на объект аренды ничем не обременено, поэтому все дальнейшие расчеты будут проводиться из расчета того, что собственник обладает всей полнотой прав собственности.

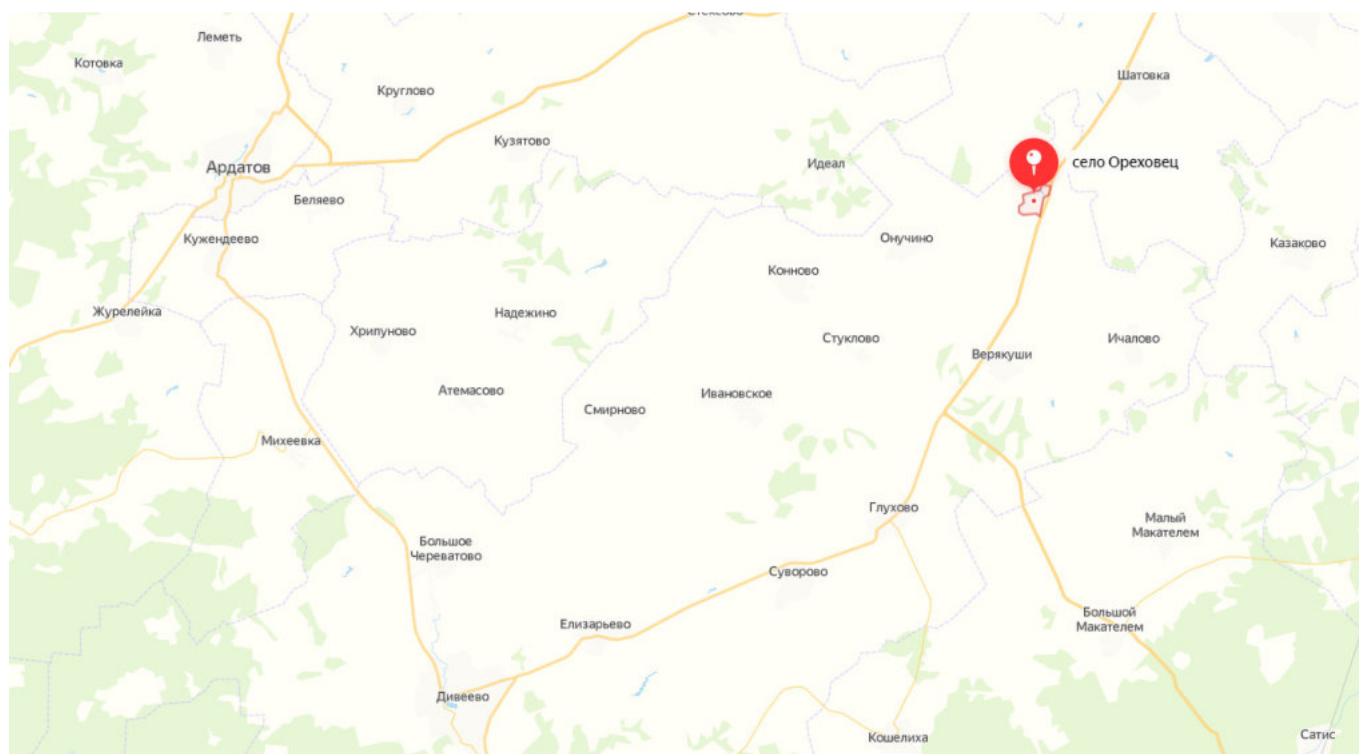
Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъяты из оборота), должны быть прямо указаны в законе. Виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота либо нахождение которых в обороте допускается по специальному разрешению (объекты ограниченно оборотоспособные), определяются в порядке, установленном законом¹¹.

В настоящем отчете подлежит оценке право пользования объектом аренды. К договору аренды не предъявляется каких-либо особых условий. Договор заключается, как правило, сроком на 1 год с возможностью дальнейшего продления, что не требует его обязательной регистрации. Выплаты арендной платы осуществляются ежемесячно, размер арендной платы пересматривается 1 раз в год.

¹¹ Ст. 129, п.п. 1 и 2 ГК РФ.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ.

6.1. Местоположение объекта аренды.



Нежилое здание, для помещений которого проводится расчет арендной платы, расположено по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, село Ореховец, ул.Шоссейная, д.25.

Село Ореховец Дивеевского района находится на юге Нижегородской области, на расстоянии 32 км к югу-востоку от села Дивеево и 24,7 км к северу от города Арзамас. Фактически село Ореховец находится на шоссе Арзамас-Дивеево.

Население села Ореховец немногочисленно. Основное занятие местного населения – сельское хозяйство. Большая часть населения занята на предприятиях села Дивеево и города Арзамас.

Здание расположено на центральной улице села, рядом со зданием церкви.

Здание сарая входит в комплекс зданий ресторана «Колокол» (здания ресторана, кафе и сарая) и расположены на едином земельном участке



практически в историческом центре города Саров, в одном квартале от административного центра – площади Ленина.

Район расположения оцениваемого объекта имеет относительно спокойный рельеф без уклона. Транспортная доступность хорошая.

6.2. Описание объекта аренды.

Здание, в котором расположено рассматриваемое помещение, кирпичное, 1-но этажное со всеми видами коммуникаций. Построено в 1985 году. Находится в удовлетворительном состоянии, нуждается в ремонте.

Таблица 1. Базовые сведения о первичном объекте недвижимости¹²

| | |
|--------------------------------------|---|
| <i>Первичный объект недвижимости</i> | Нежилое здание |
| <i>Наименование</i> | Нежилое здание |
| <i>Группа капитальности</i> | III |
| <i>Этажность подземная/надземная</i> | 1/0 |
| <i>Год ввода в эксплуатацию</i> | 1985 год |
| <i>Общая площадь здания</i> | 209,6 м ² |
| <i>Техническое состояние</i> | Здание находится в удовлетворительном состоянии. Нуждается в ремонте кровли, фасада и внутренних помещений. |
| <i>Экспертно определенный износ</i> | Естественный, 50% |

Состояние конструктивных элементов здания

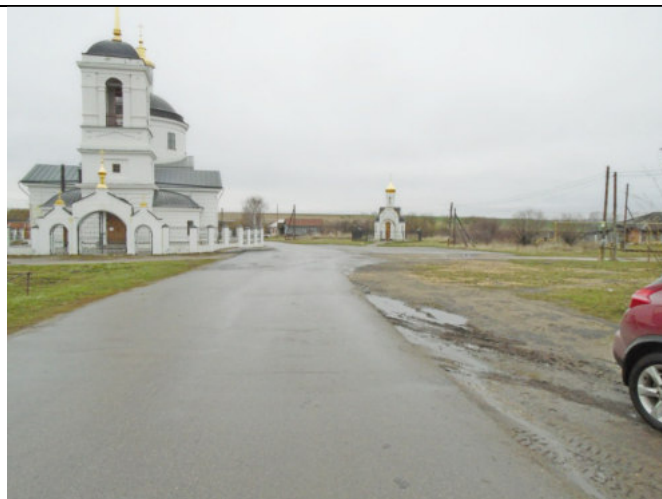
| <i>Конструктивный элемент</i> | <i>Состояние</i> |
|-------------------------------|---|
| <i>Фундаменты</i> | Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен |
| <i>Стены наружные</i> | Трещины, выбоины, отслоение защитного слоя бетона, местами протечки и промерзания в стыках |
| <i>Перегородки</i> | Трещины в местах сопряжения перегородок с потолками, редкие сколы |
| <i>Перекрытия</i> | Поражение верхних слоев древесины грибком, небольшие трещины, частичное скалывание в узлах соединений балок с настилом, прогиб балок и прогонов |
| <i>Кровельное покрытие</i> | Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке |
| <i>Проемы</i> | Уплотнительные прокладки изношены, трещины в местах сопряжения коробок со стенами, повреждены декоративные детали дверей. |
| | Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена; отсутствие отливов |
| <i>Полы</i> | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м ² на площади до 25% |
| <i>Отделочные работы</i> | Окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; местами отслоения и вздутия |

Фотографии здания.

¹² Кадастровый паспорт №К-В(ГКУ)/14-78156 от 11.02.2014г. Копия в приложении №2.



Ул. Шоссейная



Ул. Шоссейная



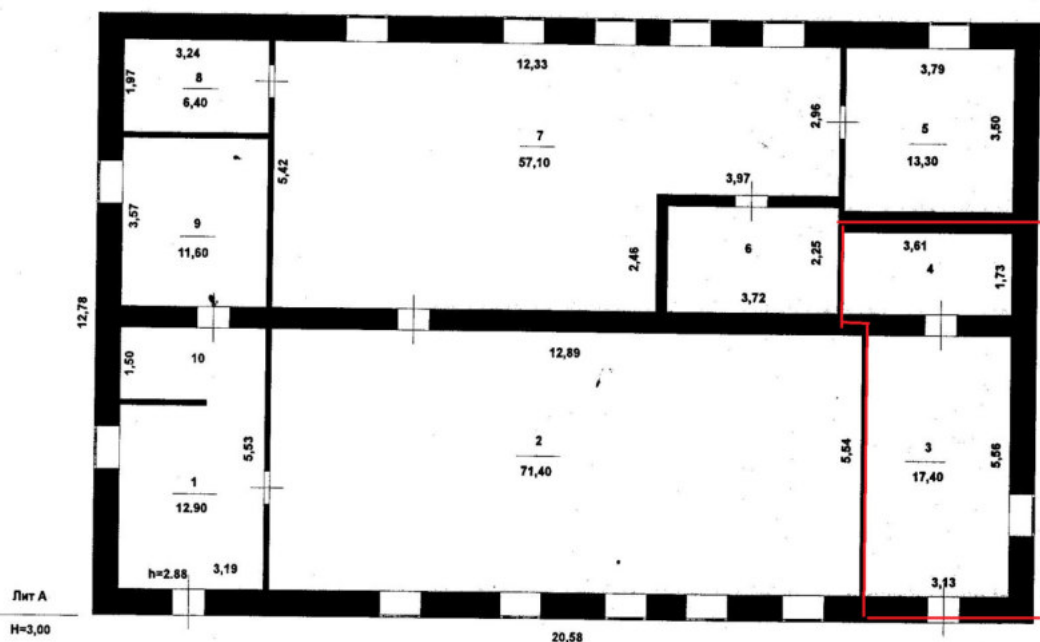
Здание



Здание

Помещения, для которых проводится расчет арендной платы, расположены в правой части здания и имеют отдельный выход на улицу. Всего два помещения - №3 (17,4 м²) и №4 (6,3 м²).

Расположение помещений на плане здания.



Помещение №3 имеет окно (закрыто железным листом). Вход в помещение №4 из помещения №3. Помещения нуждаются в ремонте.

Фотографии объекта аренды.



Помещение №3



Помещение №3



Помещение №4



Помещение №4

Объект аренды не числится на балансе заказчика как самостоятельная единица.

7. АНАЛИЗ РЫНКА.

7.1. Социально-экономическое положение Нижегородской области в начале 2020г.¹³.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в декабре 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,5%, в январе-декабре 2019 г. – 104,3%.

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в декабре 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 5672,2 млн рублей, в январе - декабре 2019 г. – 77529,3 млн рублей. Растениеводство. В 2019 г. в хозяйствах всех категорий, по предварительным данным, валовой сбор зерна (в весе после доработки) составил 1218,8 тыс. тонн, что на 5,9% больше, чем в 2018 г., валовой сбор картофеля увеличился на 10,9 %, овощей открытого и защищённого грунта – на 1,4% за счет роста урожайности.

В структуре производства зерна в хозяйствах всех категорий в 2019 г. по сравнению с 2018 г. доля пшеницы уменьшилась и составила 49,3% (в 2018 г. – 54,8%). Животноводство. На конец декабря 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчётам, составило 248,2 тыс. голов (на 0,6% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 107,4 (на 1,6% меньше), поголовье свиней – 258,3 (на 5,0% больше), овец и коз – 66,4 (на 2,2% больше), птицы – 9926,2 тыс. голов (на 6,0% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 13,7% поголовья крупного рогатого скота, 10,4% – свиней, 79,2% – овец и коз (на конец декабря 2018 г. – соответственно, 14,8 %, 10,7%, 81,0%).

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности "Строительство", в декабре 2019 г. составил 18584,3 млн рублей, или 76,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-декабре – 180890,9 млн рублей, или 114,4%.

Жилищное строительство. В декабре 2019 г. возведено 30 многоквартирных домов. Населением построено 203 жилых дома. На участках для ведения садоводства жилые дома не вводились. Всего построено 2004 новые квартиры. В январе-декабре 2019 г. возведено 237 многоквартирных домов. Населением построено 5411 жилых домов, из них на участках для ведения садоводства – 9. Всего построено 17089 новых квартир (без учета квартир в жилых домах на участках для ведения садоводства – 17080). Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 818,4 тыс. кв. метров, в том числе 937 кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства, или 58,0% от общего объема жилья, введенного в январе-декабре 2019 года.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в декабре 2019 г. составил 74,6 млрд рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,7% к декабрю 2018 г., в январе-декабре 2019 г. – 780,7 млрд рублей и 101,3% к соответствующему периоду 2018 г.

В декабре 2019 г. оборот розничной торговли на 96,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составляла 3,2% (в декабре 2018 г. – 96,6 и 3,4% соответственно).

¹³ <http://nizhstat.gks.ru/>

В январе-декабре 2019 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,7%, непродовольственных товаров – 52,3% (в январе-декабре 2018 г. – 47,0% и 53,0% соответственно).

Потребительские цены

Индекс потребительских цен в декабре 2019 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, в том числе индекс цен на продовольственные товары – 100,2%, на непродовольственные товары – 100,2%, на услуги – 100,1%. За период с начала года индекс потребительских цен на все товары и услуги составил 103,0% (за аналогичный период прошлого года – 104,7%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в декабре 2019 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,1%, с начала года – 103,3% (в декабре 2018 г. – 100,4%, с начала года – 104,1%). Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в среднем по области на конец декабря 2019 г. составила 3805,53 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 0,9%, с начала года – на 2,0% (в декабре 2018 г. – 3762,86 рубля в расчете на 1 человека и за месяц повысилась на 3,5%, с начала года – на 7,1%). Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем по Нижегородской области в декабре 2019 г. составила 15534,17 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,1%, с начала года – на 3,1% (в декабре 2018 г. – 15255,74 рубля в расчете на одного человека и за месяц повысилась на 0,8%, с начала года – на 4,7%). В декабре 2019 г. индекс цен на продовольственные товары по отношению к предыдущему месяцу составил 100,2%, с начала года – 101,3% (в декабре 2018 г. – 102,2%, с начала года – 104,8%).

Цены на непродовольственные товары в декабре 2019 г. повысились на 0,2%, с начала года – на 3,9% (в декабре 2018 г. снизились на 0,3%, с начала года повысились на 4,6%).

Индекс цен и тарифов на услуги в декабре 2019 г. составил 100,1%, с начала года – 103,9% (в декабре 2018 г. – 100,2%, с начала года – 104,7%).

Цены производителей

Индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) в декабре 2019 г. относительно предыдущего месяца составил 98,2%, в том числе индекс на продукцию добычи полезных ископаемых составил 100,0%, обрабатывающих производств – 98,1%, на обеспечение электроэнергией, газом и паром, кондиционирование воздуха – 98,5%, на водоснабжение, водоотведение, организацию сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 100,0%. За период с начала года индекс цен производителей промышленных товаров и услуг (на внутрироссийский рынок) составил 95,6% (за аналогичный период прошлого года – 107,2%).

Индекс тарифов на грузовые перевозки в среднем по всем видам транспорта в декабре 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем составил 100,0%. За период с начала года индекс тарифов на грузовые перевозки составил 100,3% (за аналогичный период прошлого года – 93,7%).

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в ноябре 2019 г. составила 35876,3 рубля и по сравнению с ноябрем 2018 г. выросла на 7,8 %, в январеноябре – 34501,4 рубля, и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,2 %.

Просроченная задолженность по заработной плате (по данным, полученным от организаций, кроме субъектов малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. составила 8632 тыс. рублей и по сравнению с 1 января 2019 г. уменьшилась на 35,3%, по сравнению с 1 декабря 2019 г. не изменилась.

Задолженность из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 января 2020 г. отсутствует. Вся сумма просроченной задолженности 8632 тыс. рублей (100,0%) образовалась в 2017 г.

На 1 января 2020 г. просроченная задолженность по заработной плате, в размере 8632 тыс. рублей, возникла из-за отсутствия собственных средств организаций.

Занятость и безработица

По предварительным итогам обследования численность рабочей силы в октябре-декабре 2019 г. составила 1753,0 тыс. человек, в их числе 1681,2 тыс. человек (95,9%) были заняты в экономике и 71,9 тыс. человек (4,1%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

В ноябре 2019 г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, составила 784,6 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 32,9 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях в ноябре 2019 г. составило 817,5 тысячи.

Безработица. В октябре-декабре 2019 г., по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы, 71,9 тыс. человек, или 4,1% рабочей силы, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Выводы

На протяжении 2012-2014 годов экономика Нижегородской области развивалась средними темпами, без резких скачков и провалов. Социально-экономические показатели стабильно увеличивались по сравнению к предыдущим периодам, но в сопоставимых в целом по стране диапазонах.

В последние месяцы 2014 года, в первой половине 2015года, стали сказываться экономические санкции, наложенные на Россию, а так же падение цен на энергоносители. Так сократились объемы вложений в капитальное строительство (объемы строительства в октябре 2014г. по сравнению к сентябрю упали более чем на 33%), возросли цены на потребительском рынке. С начала 2016 года в динамике экономика Нижегородской области демонстрирует приспособляемость к новым сложившимся экономическим условиям. На 2017 год по некоторым отраслям появились признаки стабилизации и даже некоторого роста показателей. Однако динамика оживления рынка еще слабая и не носит характер необратимости. В этих условиях вложения в капитальные объекты недвижимости (например инженерные сети: теплосети, водопроводы, газопроводы и т.д.) носят минимально необходимый объем для поддержания эксплуатационных характеристик объектов.

7.2. Определение сегмента рынка объекта оценки.

Объектом оценки является право пользования недвижимым имуществом. Поскольку объектом недвижимости является нежилое производственно-складское здание, сегмент рынка, к которому относится объект оценки, может быть определен как аренда коммерческой недвижимости.

7.3. Анализ рынка недвижимости в Дивеевском районе Нижегородской области.

На рынке недвижимости Дивеевского района существуют следующие сегменты рынка недвижимости:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости;
- ✓ рынок земельных участков.

Вследствие того, что административный центр района - село Дивеево, является православным и культурным центром России, рынок недвижимости Дивеевского района имеет свою отличительную специфику, которая состоит, прежде всего, в том, что этот рынок в основном ориентирован на внешнего (иногороднего) потребителя – паломников, туристов. Недвижимость в селе Дивеево охотно приобретается состоятельными россиянами со всей страны.

В связи с этим, можно выделить следующие основные черты рынка недвижимости Дивеевского района и непосредственно села Дивеево:

- большая часть объектов недвижимости, предлагаемых к сдаче в аренду или выставленных на продажу, является жилыми (частные дома, квартиры в многоэтажных домах);
- рынок жилой недвижимости носит в основном арендный характер. Доля площадей, сдаваемых в аренду, составляет более 60% от общего числа предложений на рынке недвижимости.

Из 47 объектов жилой недвижимости, представленных на дату проведения исследования на рынке, 18 выставлены на продажу, 29 предложены к аренде.

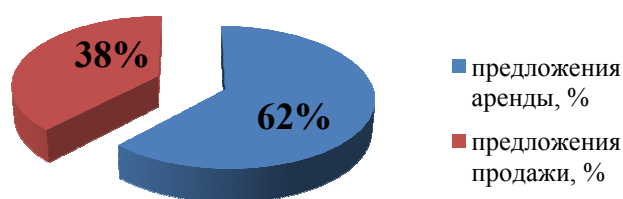


Рис. 1 Структура рынка недвижимости Дивеевского района

Таким образом, на дату проведения оценки рынок недвижимости в Дивеевском районе достаточно сформирован, в основном это касается жилой недвижимости и земельных участков. На рынке недвижимости в качестве продавцов и покупателей присутствуют как физические, так и юридические лица. В селе Дивеево действует несколько агентств недвижимости, которые занимаются оформлением сделок купли – продажи объектов недвижимости, а так же предлагают недвижимость в аренду на короткие сроки для приезжающих в село Дивеево.

Рынок жилой недвижимости в с. Дивеево ориентирован, в основном, на индивидуальные дома и одно – двух комнатные квартиры в многоквартирных домах. Основной контингент покупателей жилой недвижимости это иногородние граждане – физические лица, в основном москвичи, которые более состоятельны, и поэтому они с удовольствием вкладывают свои средства в Дивеевскую недвижимость.

На территории Дивеевского района строительство жилищных объектов, как многоквартирных жилых домов (с привлечением средств инвесторов), так и индивидуального жилищного строительства ведется в большом объеме и с хорошим качеством. Общее количество жилых многоквартирных домов по району составляет 354 дома.

На момент проведения исследования цены на 1 кв.м. жилой недвижимости в многоквартирных домах старого фонда составили 39 000-46 000 руб., в строящихся домах, домах относительно новых – 36 000-40 000 руб.¹⁴

Стоимость аренды квартир и комнат составляет 300-500 руб./сутки с человека или 2000-4000 руб./сутки за квартиру.

Пик подъема цен на недвижимость в селе Дивеево и Дивеевском районе пришелся на конец XX века. Если в конце 90-х годов XX века годовой рост цен достигал 100%, то в 2002-2003 годах рост цен составил в среднем 15%, что по данным Госкомстата РФ сравнимо с общим ростом потребительских цен по Нижегородской области. В 2004 году рост цен на жилую недвижимость был незначительным (1-3%).

В 2006 - 2007 годах рост цен на нежилую недвижимость возобновился и по данным оценщика составил примерно 30 – 35% годовых.

Нельзя не отметить влияние экономического кризиса, начавшегося в 2008 году, который в полной мере коснулся рынка недвижимости в селе Дивеево и Дивеевском районе. Поскольку основную массу покупателей составляли жители мегаполисов, то спрос на квартиры резко упал. По таким позициям, как новостройки, падение цен достигло 40% от уровня весны-лета 2008 года. Квартиры, расположенные в домах вторичного рынка потеряли в цене меньше, но все равно падение цен составило не менее 25%.

В настоящее время цены на рынке недвижимости Дивеевского района стабилизировались, наметилась тенденция к росту.

Что касается коммерческой недвижимости, то в основном здесь представлены площади муниципального фонда, он гораздо меньше, чем рынок жилья, количество проводимых операций невелико, но в связи с высокой стоимостью объектов является привлекательным для структур, работающих на данном рынке.

На рынке коммерческой недвижимости также преобладают сделки аренды. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда. Стоимость аренды в центре с. Дивеево офисно-торговых площадей составляет на дату оценки 300-450 руб./м² (с учетом коммунальных платежей и НДС), для производственно-складских помещений – 50-150 руб./м².

¹⁴ <http://diveevo.olx.ru/>

На текущий момент времени земельные отношения на территории Дивеевского района регламентируются Земельным кодексом РФ (принят Госдумой 28.09.2003) и нормативно-правовыми актами Нижегородской области.

Необходимо отметить, что цены на недвижимость в Дивееве не везде одинаковы. Максимальные цены складываются при продаже землевладений расположенных в непосредственной близости с монастырем, а цены продаж на дома и земельные участки находящиеся на достаточном удалении от исторического центра села Дивеева в несколько раз ниже цен сделок с жилой недвижимостью центральных улиц села Дивеева.

Основными формами правоотношений в городе выступают:

- Право собственности на землю;
- Право аренды земли.

На текущий момент времени в районе примерно 90% сделок – продажа прав собственности и около 10% - предоставление земельных участков в аренду.

На первичном рынке земли основным продавцом является администрация Дивеевского района. Рынок по продаже земельных участков полностью сформирован и довольно активен.

Рынок аренды земельных участков фактически только начал формироваться. Земельные участки предоставляются в краткосрочную аренду (до 5 лет) для установки торговых павильонов и площадок складирования на улицах и площадях и на период строительства индивидуального жилья; в долгосрочную аренду (от 5 до 49 лет)- прочим физическим и юридическим лицам: собственникам и владельцам объектов недвижимости, расположенных на земельных участках для использования по целевому направлению (на основании генерального плана города, проекта детальной планировки и застройки территории) на конкурсной основе.

Земельные участки для осуществления нового строительства и реконструкции объектов недвижимости в городе могут предоставляться физическим и юридическим лицам целевым назначением на конкурсной основе.

С удаленностью от регионального центра, заметно снижаются и цены на недвижимость в Дивеевском районе. Так, в центре с. Дивеево стоимость земельных участков может достигать 800-1000 руб./м², в близлежащих населенных пунктах (3-5 км) стоимость земельных участков составляет 200-500 руб./м², на значительном расстоянии (10-20 км) - 50-300 руб./м² в зависимости от характеристик и назначения земельных участков.

Объект аренды территориально расположен в поселке Сатис Дивеевского района. Рынок коммерческой недвижимости поселка Сатис неразвит. Сделки с коммерческими объектами крайне редки и, как правило, ограничиваются куплей-продажей небольших торговых площадей. Частота сделок соответствует примерно одной сделке в год. Рынок аренды коммерческой недвижимости в поселке Сатис (вне территории АО «Технопарк «Саров») отсутствует как таковой.

Из сказанного выше становится ясно, что объект оценки ориентирован не на рынок поселка Сатис. Перспективы получения дохода от объекта аренды связаны с рынком аренды производственно-складских помещений в г.Саров.

8. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении оптимального использования объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование» (далее – НЭИ), применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

При рассмотрении вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объекта должны быть учтены следующие критерии.

1. Физическая осуществимость – физическая возможность использования в данной местности.
2. Законодательная разрешенность – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству и положениям зонирования.
3. Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.
4. Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

В том случае, когда оценке подлежит право собственности на недвижимость, анализ производится для двух вариантов: оптимальное использование земельного участка, как свободного, и оптимальное использование с имеющимися улучшениями.

В настоящей оценке производится расчет стоимости права на заключение договора аренды площадей нежилого здания. По этой причине проведение анализа земельного участка как свободного не имеет смысла.

Исходя из месторасположения объекта, физического состояния, учитывая конструкцию и технические характеристики, а также ситуацию, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, проведя качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, оценщик пришел к выводу, что рассматриваемые площади могут быть использованы как торговые, что, по мнению оценщика, будет наиболее эффективным использованием.

9. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на полезность рассматриваемой собственности. В общем случае, при определении стоимости объекта оценки обычно используются следующие подходы¹⁵:

- затратный подход;
- сравнительный подход;

¹⁵ Здесь и дальше методики подходов изложены в соответствии с «Техническим заданием на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений» в версии от 01 июля 2006 года.

-
- доходный подход.

9.1. Сравнительный подход

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

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

Сравнительный подход реализуется **методом сравнительного анализа договоров аренды**¹⁶ (либо предложений к аренде).

9.2. Затратный подход

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

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение объекта. Базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

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

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при

¹⁶ В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами. Затратный подход не применялся.

9.3. Доходный подход

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

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

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

Оценка доходным подходом в наибольшей степени применима при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными. Кроме того, оценка доходным подходом требует огромного объема информации по бизнесу арендатора, и результаты расчетов так же больше интересны арендатору, чем арендодателю. Доходный подход не применялся.

10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

10.1. Методика сравнительного подхода.

Сравнительный подход к оценке базируется на информации о недавних рыночных сделках. В его основу положен принцип замещения, который основан на предположении, что благоразумный и информированный покупатель за выставленный на продажу объект не заплатит сумму большую, чем та, в которую обойдется приобретение другой собственности, обладающей такой же полезностью.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж по аналогичным объектам (предложений к заключению договоров аренды), сходным с оцениваемым. Цены на объекты - аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым аналоги отличаются от оцениваемого объекта. После корректировки цен объектов-аналогов определяется итоговая цена аналога, которая отождествляется с рыночной стоимостью объекта оценки.

Применение подхода сравнительного анализа продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

- Выявление продаж и предложений сопоставимых объектов на соответствующем рынке за конкретный период. В данном случае этот период определен рамками маркетингового времени (времени, необходимого для нахождения объекта на открытом рынке).
- Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными аналогами с целью корректировки или исключения из списка сравниваемых.
- Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одной (или к диапазону) рыночной стоимости объекта оценки.
- Корректировки рассчитываются и вносятся от объектов сравнения к объекту оценки.

В общем случае, рыночная стоимость объекта оценки сравнительным подходом рассчитывается по формуле:

$$C_{\text{рын}} = \left(\sum_{i=1}^n C_{OA_i} \times I_{OA_i} \right) / n$$

где

$C_{\text{рын}}$ - рыночная стоимость объекта оценки.

C_{OA_i} - рыночная стоимость объекта-аналога.

I_{OA_i} - i -я поправка стоимости объекта аналога.

n – количество аналогов.

Поправки вносятся в абсолютных величинах (рублях) или процентах.

Поправка будет положительной, если сопоставимая продажа хуже оцениваемого имущества, и наоборот – отрицательной, если сопоставимая продажа лучше оцениваемого имущества.

В общем случае, используется следующая формула:

$$I_{X_{oo}} = I_{X_{oa}} \times (1 \pm q)$$

где

$I_{X_{oo}}$ - i -я характеристика объекта оценки.

$I_{X_{oa}}$ - i -я характеристика объекта аналога.

q - поправка.

10.2. Выбор аналогов.

В селе Ореховец Дивеевского района нет аналогов для применения сравнительного подход, поэтому оценщик использовал информацию из других населенных пунктов с соответствующими корректировками.

В процессе анализа сегмента рынка, на котором располагается объект оценки, были выбраны 5 аналогов. Информация получена из открытых источников.

Описание выбранных аналогов содержится в Приложении №3 к настоящему отчету.

10.3. Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения для зданий и помещений традиционно используются единицы площади: 1 м². Это наиболее универсальная единица, что и будет далее принято для расчетов.

10.4. Корректировка значения единиц сравнения для объектов – аналогов

Для расчета арендной ставки использовались следующие корректировки:

Корректировка на торг. Принята по итогам переговоров с продавцами, а так же по информации из «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.303, табл.188.

| Скидка по арендной ставке | Среднее | Доверительный интервал | |
|---|---------|------------------------|-------|
| Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости. | 14,3% | 13,6% | 15,0% |

Корректировка на НДС. По условиям задания на оценку, итоговый результат не должен содержать НДС. Корректировка принята в размере $1/1,20 = 0,83$.

Корректировка на статус населенного пункта. Все объекты-аналоги расположены в районных центрах с развитой промышленностью. Объект аренды расположен в селе, практически с нулевой коммерческой активностью. Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно - торговая недвижимость и сходные типы объектов», стр.84, табл.15.

| Ставки | | Аналог | | | | |
|---------------|-----|--------|------|------|------|------|
| | | I | II | III | IV | V |
| Объект оценки | I | 1 | 1,25 | 1,40 | 1,68 | 2,08 |
| | II | 0,80 | 1 | 1,11 | 1,34 | 1,66 |
| | III | 0,72 | 0,90 | 1 | 1,20 | 1,49 |
| | IV | 0,60 | 0,75 | 0,83 | 1 | 1,24 |
| | V | 0,48 | 0,60 | 0,67 | 0,81 | 1 |

Корректировка принята в размере 0,67.

Где:

| Типовые зоны в пределах района | код |
|--|-----|
| Областной центр | I |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | II |
| Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью | III |
| Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов | IV |
| Прочие населенные пункты | V |

Корректировка на физическое состояние. Объект аренды находится в удовлетворительном состоянии и нуждается в проведении ремонта. Объекты аренды имеют хорошее состояние. Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость». стр.236, табл.136.

| Арендные ставки | | Аналог | | |
|-----------------|----------------------|---------|--------------------|----------------------|
| | | Хорошее | Удовлетворительное | Неудовлетворительное |
| Объект оценки | Хорошее | 1 | 1,20 | 1,67 |
| | Удовлетворительное | 0,83 | 1 | 1,39 |
| | Неудовлетворительное | 0,60 | 0,72 | 1 |

Корректировка принята в размере 0,83.

Корректировки на другие параметры объектов сравнения не применялись, так как они не оказывают влияние на размер арендной ставки для выбранных аналогов и объекта оценки.

10.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Вследствие внесения оценочных корректировок по аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты рассчитаны по формуле:

Рейтинги по аналогам рассчитаны следующим образом:

$$R = \frac{(F_{All} - F_i)}{\sum_{i=1}^n (F_{All} - F_i)} \times 100$$

Где:

F_{All} – количество всех внесенных поправок;

F_i – количество внесенных поправок по i -му аналогу;

n – количество использованных аналогов.

В таблице ниже приведено описание выбранных аналогов и расчет арендной платы:

Расчет арендной платы

| Показатель | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|---|---|---|---|---|--|
| Оцениваемый объект | Нижегородская область, Дивеевский р-н, с. Ореховец, ул. Шоссейная, д. 25 | Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Октябрьская, 11 | Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Октябрьская, 9 | Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Ленина, д. 5 | Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Ленина, д. 5 |
| Адрес (местоположение) | Нижегородская область, Дивеевский р-н, с. Ореховец, ул. Шоссейная, д. 25 | Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Октябрьская, 11 | Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Октябрьская, 9 | Нижегородская обл., Ардамовский район, р.п. Ардамов, ул. Ленина, д. 5 | Нижегородская область, г. Первомайск, ул. Ленина, д. 5 |
| Источник информации | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) | www.avito.ru (см. Приложение №3) |
| Условия продажи | - | предложение | предложение | предложение | предложение |
| Дата предложения | - | октябрь 2019 | октябрь 2019 | сентябрь 2019 | июнь 2019 |
| Имущественные права | в собственности | в собственности | в собственности | в собственности | в собственности |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Размер аренды в месяц за 1 м², руб. | 650,00 | 600,00 | 545,45 | 500,00 | 500,00 |
| Общая площадь, кв.м | 23,70 | 220,00 | 22,00 | 40,00 | 200,00 |
| Состояние помещений | Удовлетворительное | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации | Все коммуникации |
| Описание | Нежилое помещение на 1 этаже. Под магазин или другое назначение. Отдельный вход | Нежилое помещение на 1 этаже. Под магазин или другое назначение. Отдельный вход | Нежилое офисное помещение на 1 этаже. Хорошее состояние. Отдельный вход | Нежилое офисное помещение на первом этаже нежилого здания. Хорошее состояние. | Нежилое помещение. Под магазин или другое назначение "Красная линия" |
| Стоимость аренды 1 м², руб. | 650,00 | 600,00 | 545,45 | 500,00 | 500,00 |
| Величина корректировки на торг | - | 0,800 | 0,857 | 0,857 | 0,857 |
| Стоимость 1 м² с учетом корректировки, руб. | 520,00 | 480,00 | 467,45 | 428,50 | 428,50 |
| Величина корректировка на НДС | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 |

| Показатель | Оцениваемый объект | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Аналог №4 | Аналог №5 |
|---|--------------------|-------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 433,33 | 400,00 | 389,55 | 357,08 | 357,08 |
| Величина корректировки на статус населенного пункта | | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 0,67 |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 290,33 | 268,00 | 261,00 | 239,25 | 239,25 |
| Величина корректировки на состояние | | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 | 0,83 |
| Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб. | | 240,98 | 222,44 | 216,63 | 198,57 | 198,57 |
| Стоимость месячной аренды по аналогам, руб. | - | 5 711,15 | 5 271,83 | 5 134,04 | 4 706,20 | 4 706,20 |
| Рейтинг | | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,200 | 0,200 |
| Итоговая стоимость объекта, руб. | | 5 107,00 в месяц | | | | |
| Итоговая стоимость объекта, руб. | | 61 284,00 в год. | | | | |

Таким образом, рыночная стоимость права пользования помещениями нежилого здания (величина месячной арендной платы), рассчитанная сравнительным подходом составляет:

5 107,00 (Пять тысяч сто семь) рублей

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ.

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

При расчёте стоимости имущества применялась методика, основанная на сравнительном подходе, поэтому согласования результатов не требуется.

12. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

В результате анализа и расчетов, с учетом ограничений и допущений, примененных в Отчете, получен следующий результат (без учета НДС):

**Рыночная стоимость права пользования площадями
нежилого здания (площадь 23,7 м²),
расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский район, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.25,
в течение одного платежного периода (одного месяца)
(величина месячной арендной платы),
на дату оценки составляет¹⁷:**

5 107,00 (Пять тысяч сто семь) рублей

Следует учитывать, что рыночная величина годовой арендной платы рассчитана без учета коммунальных платежей и налога на добавленную стоимость.

Оценщик


В.В.Благов

¹⁷В состав годовой арендной платы входят все операционные расходы (налоговые платежи, страховые взносы, резерв на замещение, управленческие расходы, прочие эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы), за исключением платежей за пользование коммунальными услугами и НДС.

13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Информация, предоставленная Заказчиком.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 52-АЕ 345015 от 05 марта 2014г.
3. Кадастровый паспорт здания №К-В(ГКУ)/14-78156 от 11.02.2014г.
4. поэтажный план нежилого здания от 27.11.2013г.
5. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
6. Федеральный Стандарт Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
7. Федеральный Стандарт Оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
8. Федеральный Стандарт Оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»
9. Федеральный Стандарт Оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
10. основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007.
11. СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки».
12. СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 «Цель оценки и виды стоимости».
13. СТО СДС СРО НКСО 3.3-2015 «Требования к отчету об оценке».
14. СТО СДС СРО НКСО 3.7-2015 «Оценка недвижимости».
15. Г.И.Микерин и др. «Международные стандарты оценки», книги 1 и 2, Государственный университет управления, Национальный фонд подготовки кадров, М, 2000 г.
16. Гражданский Кодекс Российской Федерации.
17. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», изд. Статистика, Москва 1973г.
18. Справочник оценщика недвижимости 2018. Приволжский центр финансового консалтинга и оценки. - Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2018.
19. ВСН 53-86 (р). «Правила оценки физического износа жилых зданий», изд. 1990 г.
20. Д. Фридман, Н. Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М.: «Дело Лтд», 1995 г.
21. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», М.: РОО, 1994 г.
22. Е.И. Тарасевич «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург: СПбГТУ, 1997 г.
23. С. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», Санкт-Петербург, 2000 г.
24. Н.Я. Кузин «Рыночный подход к стоимости зданий и сооружений», М.: Ассоциация строительных ВУЗов, 1998 г.
25. База правовой информации «Консультант Плюс».
26. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 № 568-р.
27. Информация, полученная с применением компьютерной сети Internet (<http://www.sarov.info>, www.finmarket.ru, <http://www.c-nn.ru>, www.603000.ru, www.snbc.ru, www.gipernn.ru, roo.nnov.ru/analiz.html, <http://www.government-nnov.ru>, <http://novostroyki.sarov.info/> и др.).

14. ПРИЛОЖЕНИЕ 1 (Квалификация оценщика).





003595-KA1

ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/00046/9
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Саров



«21» октября 2019 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.

Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.

Подписывая настоящий договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК АО «АльфаСтрахование» в лице ИП Бахарева Е.Н., действующего на основании Доверенности № 5175/17 от 10.06.2017

СТРАХОВАТЕЛЬ **Благов Владимир Викторович**
 Является членом профессионального объединения оценщиков РОО (СРО НКСО) 14.01.2008 г. реестровый номер 00703

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут «26» октября 2019 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2020 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.

СТРАХОВАЯ СУММА. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ. ФРАНШИЗА

Варианты страховой суммы и соответствующей ей страховой премии указаны в таблице:

| Страховая сумма, руб. | Страховая премия, руб. | Один необходимый вариант отметьте знаком «V» или «X» |
|-----------------------|------------------------|--|
| 300 000,00 | 900,00 | |
| 500 000,00 | 1 250,00 | |
| 1 000 000,00 | 1 600,00 | |
| 3 000 000,00 | 2 700,00 | V |
| 5 000 000,00 | 4 500,00 | |
| 7 000 000,00 | 5 950,00 | |
| 10 000 000,00 | 8 000,00 | |
| 15 000 000,00 | 11 250,00 | |

Страховая сумма по настоящему Договору определяется путем проставления в выше указанной таблице знака «V» или знака «X» напротив необходимой страховой суммы и соответствующей ей страховой премии.

Страховая премия должна быть оплачена Страхователем в размере, соответствующем отмеченному знаком «V» или «X» в выше указанной таблице, путем одновременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2019 г. в соответствии со счетом Страховщика.

В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика.

В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование.

Франшиза по настоящему Договору не установлена.

Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.

СТРАХОВОЙ РИСК

Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование.

Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в настоящем Договоре;

- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;

- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ

Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба;

Страховщик 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Страхователь

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ

По настоящему Договору страхованию не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования.
Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.

СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются:

- реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям);
- целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред);
- расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка;
- судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора.

По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б.
Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования.
Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.

ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ

Российская Федерация

ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии.
В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.

ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящий договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу.
Любые изменения и дополнения к настоящему договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.

ПРИЛОЖЕНИЯ:

1. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков ОАО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.

РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

Нижегородский филиал
Адрес почтовый: 603005, г. Нижний Новгород, ул. Белинского 55А
607190, Нижегородская область,
г. Саров, ул. Герцена д.7
Тел:(831) 202-42-02
р/с 40701810000010000031
к/с 30101810200000000824
в филиале «Нижегородский
АО «Альфа-Банк»
ИНН 7713056834,
БИК 042202824
КПП 526243001
Тел: (83130) 6-77-11
От имени СТРАХОВЩИКА



/Бахарева Е.Н./
0058/10 М.П.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович

Адрес:
607190, Нижегородская область, г. Саров, ул. Бессарабенко
д.1А, кв.34
Телефон/Факс/Е-mail - 37798, 30030, box_1969@mail.ru

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен


/Благов В.В./

Договор - первичный, - перезаключение Договора №: 54085/776/00051/8

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

БЛАГОВ
Владимир Викторович
ИНН 525400215937

является членом


Некоммерческого партнерства
**«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Приказ Президента НП НКСО от 10 мая 2007 года № 23-ч

Президент



 В.В. Кругликов

Регистрационный № 00703

Дата выдачи 14 января 2008 года

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

115035, Москва, Софийская набережная, д.34 «В»; тел./факс (495) 951-0320, 951-5160, 951-5658;
эл. почта: nprko@nprko.ru; http://www.nprko.ru

**Выписка № 00489 от 18 января 2008 года
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-
оценщиков» выдана по заявлению

Благова Владимира Викторовича

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

о том, что

Благов Владимир Викторович

(Ф.И.О. специалиста)

является членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая
организация «Национальная коллегия специалистов – оценщиков»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и (не) включен в реестр оценщиков 14 января 2008 года

(нужное подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан

Благогоду

Владимиру Викторовичу

в том, что он(а) с *22 февраля 2002* по *31 мая 2002* г.

принял(а) профессиональную подготовку по направлению (по) *Медиаинформационным*

цифровым технологиям, повышение квалификации и перепод-

готовки руководящих кадров (МПК МНКАС)

по программе *Профессиональная оценочная оценка*

экспертов объектов и прав собственности

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная экзаменационная комиссия решением от *10.06.2002* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Благогоду*

Владимиру Викторовичу

на занятие профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимо-*

сти предприятий (бизнеса)



Благогоду

Исполнительный директор

Диплом является государственной собственностью



Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер *778*

М.П. Регистр. №01

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
Федеральное государственное автономное образовательное
учреждение высшего образования
«Нижегородский государственный университет
им. Н.И. Лобачевского»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

5 2 2 4 0 1 4 6 9 8 3 4

Документ о квалификации

Регистрационный номер
132

Города
Нижний Новгород

Дата выдачи
01 июля 2015 года

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что
БЛАГОВ ВЛАДИМИР ВИКТОРОВИЧ
с 20 мая 2015 года по 30 июня 2015 года
прошел(а) повышение квалификации в (на)
Нижегородском государственном университете
им. Н.И. Лобачевского
по программе «Оценочная деятельность»

в объеме 104 часов

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

| Наименование | Объем | Оценка |
|------------------------------|----------|---------|
| Обязательные дисциплины | 72 часов | зачтено |
| Дисциплины по выбору | 32 часов | зачтено |
| Итоговый комплексный экзамен | | отлично |
| | | |
| | | |
| | | |

Итоговая работа на тему:
не предусмотрено



Секретарь

Секретарь

А.О. Грузинский

И.В. Ежеская


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Нижегородской области

Дата выдачи: "05" марта 2014 года

Документы-основания: • ПОСТАНОВЛЕНИЕ ВЕРХОВНОГО СОВЕТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, примечание к названию: "О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, города Москвы и Санкт - Петербурга муниципальную собственность" № 3020-1 от 27.12.1991г.

Субъект (субъекты) права: МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ "ДИВЕЕВСКИЙ РАЙОН"

Вид права: Собственность

Объект права: Здание, назначение: Нежилое здание, 1 - этажный (подземных этажей - -), общая площадь 209,6 кв.м, инв.№ 06691, лит. -, адрес (местонахождение) объекта: Нижегородская область, Дивеевский район, с.Ореховец, ул.Шоссейная, д.25

Кадастровый (или условный) номер: 52:55:0010009:613

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" марта 2014 года сделана запись регистрации № 52-52-03/101/2014-444

Регистратор Цыбуцынина Е. И. 
М.П. (подпись)

52-АЕ 345015 

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--------|---|---------------|---|
| Лист № | 1 | Всего листов: | 2 |
|--------|---|---------------|---|

| | |
|---|--|
| Здания (вид объекта недвижимого имущества) | |
|---|--|

| | |
|--|-------------------|
| "11" февраля 2014 г. № К-В(ГКУ)/14-78156 | |
| Кадастровый номер: | 52:55:0010009:613 |
| Номер кадастрового квартала: | 52:55:0010009 |
| Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте): | — |

Описание объекта недвижимого имущества:

| | | | | |
|----|---|--|-----------------------------|---------------------|
| 1 | Местоположение: | Нижегородская область, р-н Дивеевский, с Ореховец, ул Шоссейная, д 25 | | |
| 2 | Основная характеристика: | площадь | 209.6 | кв.м |
| | | (тип) | (значение) | (единица измерения) |
| | степень готовности объекта незавершенного строительства (%) | — | | |
| 3 | Назначение: | Нежилое здание | | |
| 4 | Этажность: | 1 | — | |
| | | количество этажей | количество подземных этажей | |
| 5 | Материал стен: | Кирпичные | | |
| 6 | Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства): | 1985 | | |
| 7 | Кадастровая стоимость (руб.): | 3172069.6 | | |
| 8 | Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества: | — | | |
| 9 | Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества: | 06691 | | |
| 10 | Особые отметки: | — | | |
| 11 | Наименование органа кадастрового учета: | филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Нижегородской области (Межрайонный отдел №8) | | |

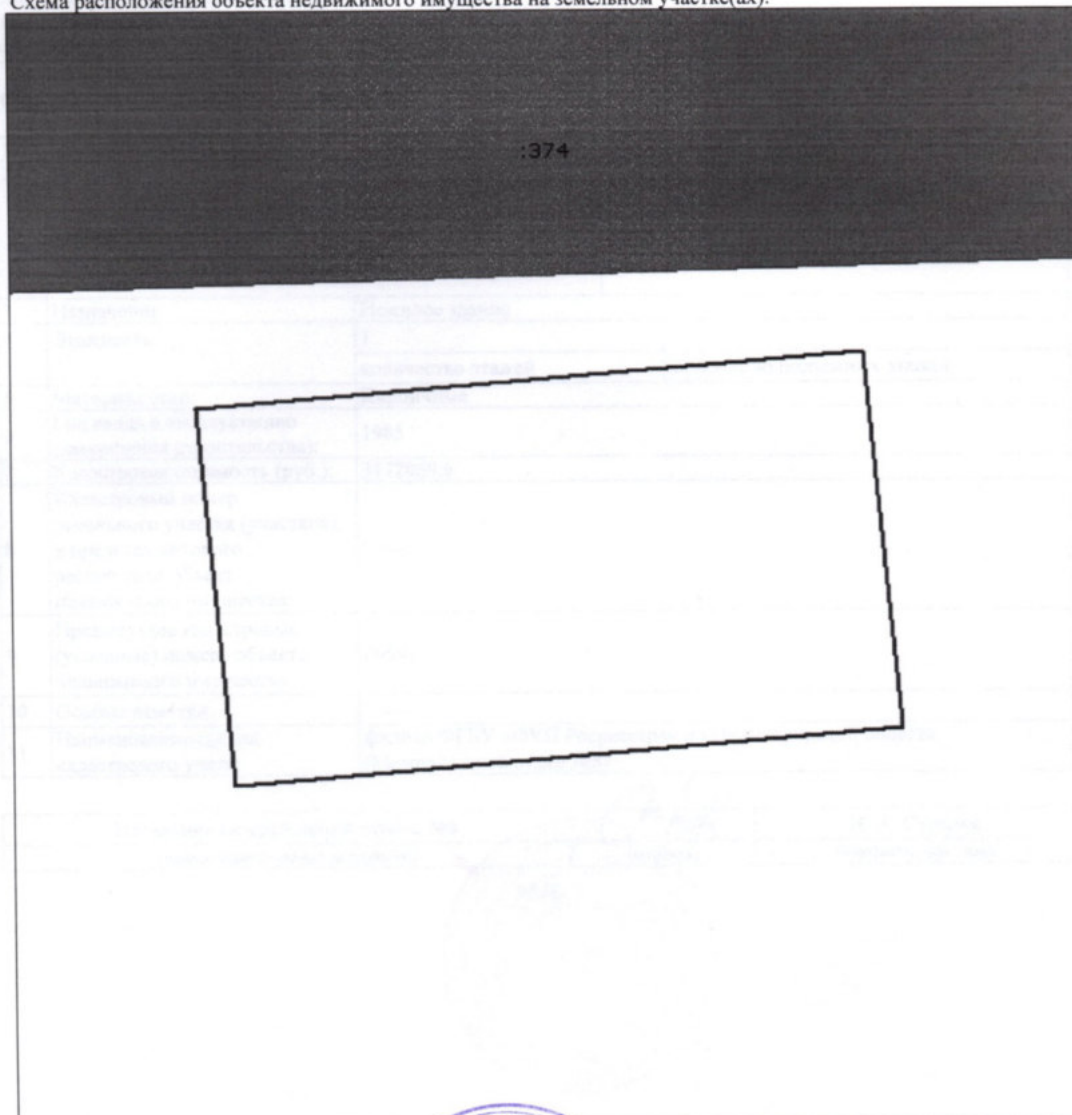
| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| Начальник межрайонного отдела №8 (полное наименование должности) |  (подпись) | И. А. Суркова (инициалы, фамилия) |
|---|---|--------------------------------------|



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

| | | | |
|--|-------------------|---------------|---|
| Здания | | | |
| (вид объекта недвижимого имущества) | | | |
| Лист № | 2 | Всего листов: | 2 |
| "11" февраля 2014 г. № К-В(ГКУ)/14-78156 | | | |
| Кадастровый номер: | 52:55:0010009:613 | | |

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном участке(ах):



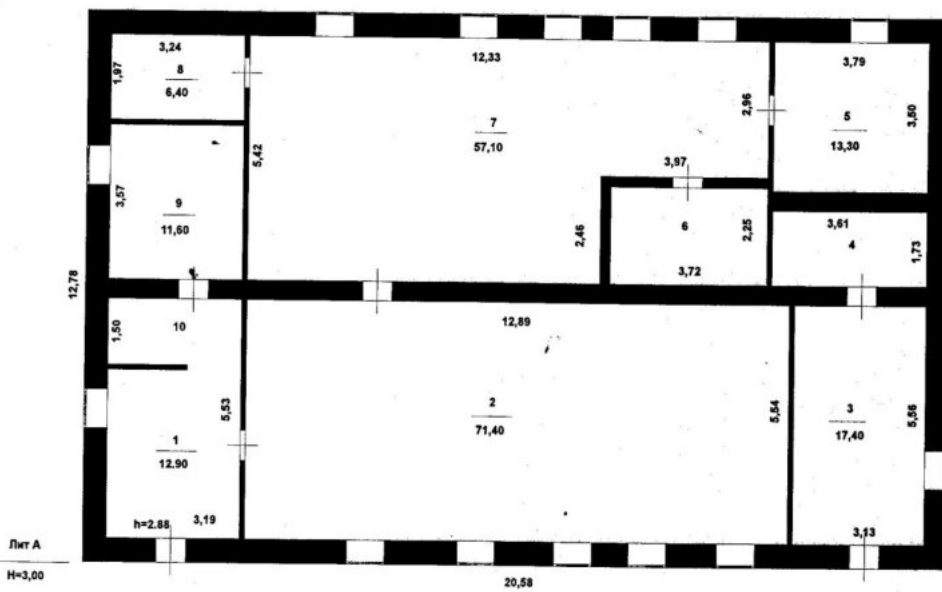
Масштаб 1: 200

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| Начальник межрайонного отдела №8 (полное наименование должности) |  (подпись) | И. А. Суркова (инициалы, фамилия) |
|---|--|--------------------------------------|



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Литера А, этаж 1



Лит А
Н=3,00

| | | | | | |
|--------------------------------|----------------|---|--|---------|---------|
| Наименование ОТИ | | КП НО НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ДИВЕЕВСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ | | | |
| Поэтажный план нежилого здания | | | | | |
| <i>Будра</i> | Бударагина В.Ф | Дата 27.11.2013 | Адрес объекта Дивеевский р-н, Ореховец с, Шоссейная ул д.25 | Лист | 1 |
| | | | | Листов | 1 |
| | | | | Масштаб | М 1:100 |

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

Аналог 1

https://www.avito.ru/pervomaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_arendu_1808735393

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Нижегородская область Найти

S7 Airlines дарит скидку 3% [s7.ru >](#)

Peugeot Expert в Нижнем Новгороде [peugeot-avtoliga.ru >](#)

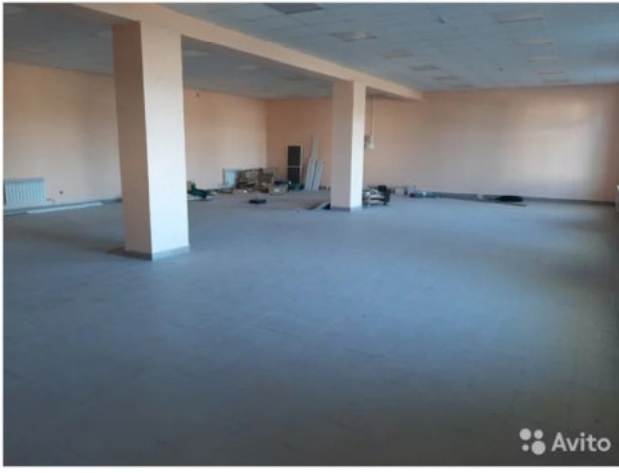
Бизнесу стало тесно? Купи свою базу! [ankadastr.ru >](#)

Все объявления / ... / Коммерческая недвижимость / Снять / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение под аренду

130 000 ₽ в месяц без залога

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 1 октября в 20:40



8 910 793-60-41

Наталья
Арендодатель
На Авито с июня 2018


9 объявлений пользователя

№ 1808735393, 714 (+6)

Peugeot Expert в Нижнем Новгороде
Выгода до 521.700р. Рассрочка/Лизинг 0%. Trade-in. Автолига - официальный дилер в НН. [peugeot-avtoliga.ru >](#)

Площадь: 200 м²

Нижегородская область, Первомайск, Октябрьская ул., 9 Скрыть карту ↙



от 650 руб. за квадратный метр

[В](#) [О](#) [f](#) [t](#) [g](#) [v](#)

[Пожаловаться](#)

Хотите арендовать легковой прицеп?
Всего 500 р/сутки. 9 моделей: одноосные, двухосные, докат, для мототехники. Звоните! [arenda351.ru >](#)

Франшиза от молодого

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям Нижегородская область Найти

Садовые беседки от производителя polyplast-nn.ru >

S7 Airlines дарит скидку 3% s7.ru >

Навесы для Авто в Нижегородской обл. naves-artelpodkova.ru >

Все объявления в Нижегородской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Торговое помещение Назад Следующее →

Торговое помещение, 220 м²

600 ₺ в месяц за м² без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 8 октября в 14:17

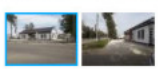


8 904 918-75-37

Написать сообщение

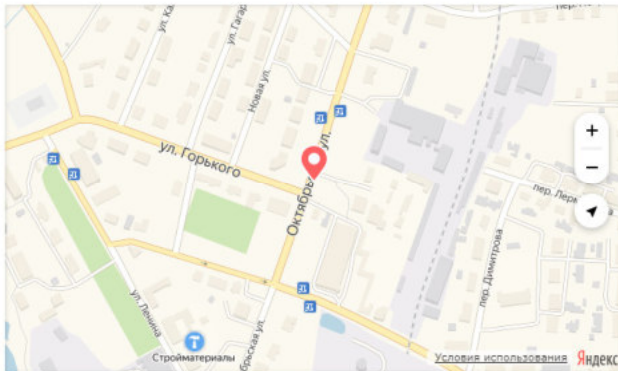
Валерий
Арендодатель
На Авито с октября 2018
Завершено 2 объявления

№ 1805654818, 172 (+10)



Площадь: 220 м²

Нижегородская область, Первомайск, Октябрьская ул. Скрыть карту ^



Сдается в аренду торговое помещение площадью 220 кв. м. по адресу: Нижегородская обл. г.Первомайск ул. Октябрьская д.11. Это отдельно стоящее здание в центре города. В здании имеется индивидуальное газовое отопление, вода, центральная канализация, пожарная сигнализация, парковка, подъездные пути.



Пожаловаться

NISSAN INNOVATION THAT EXCITES

NISSAN TERRANO
ТВОЯ СВОБОДА
ТВОИ ДРОГИ

Цена **970 000** руб. за 4x4!

УЗНАТЬ БОЛЬШЕ

База Отдыха Иволга

Надежное и выгодное резервирование.
База Отдыха Иволга, Ульяновск.

[booking.com >](#)

Открытие пекарни

Аналог 3

https://www.avito.ru/pervomaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/arenda_pomescheniya_1808920864

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижикмс Поиск по объявлениям Нижегородская област Найти

0+ Ставка 5,25% годовых действует по вкладу «Онлайн плюс» при открытии с 19.09.2019 по 31.10.2019 сроком на 12 месяцев, при сроке от 6 до 9 месяцев – 5,25%, от 9 до 12 мес – 5,5%. Валюта вклада – рубль РФ. Минимальная сумма – 50 000 руб. Проценты начисляются в конце срока. Ставка при пролонгации – 0,01% годовых. Пополнения и расходные операции по вкладу не предусмотрены. Вклад доступен для открытия через интернет-банк/мобильное приложение «Сбербанк Онлайн» (01), банкоматы и терминалы. «Мобильное приложение «Сбербанк Онлайн» доступно держателям банковских карт Сбербанка, подключенных к СМС-сервису «Мобильный банк». Подробнее об условиях на сайте www.sberbank.ru. ПАО Сбербанк. Генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций №1481 от 11.08.2015.

Все объявления в Нижегородской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помещение Назад Следующее →

Аренда помещения

12 000 Р в месяц

без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 1 октября в 20:38



8 910 793-60-41

Наталья

Арендодатель
На Авито с июня 2018



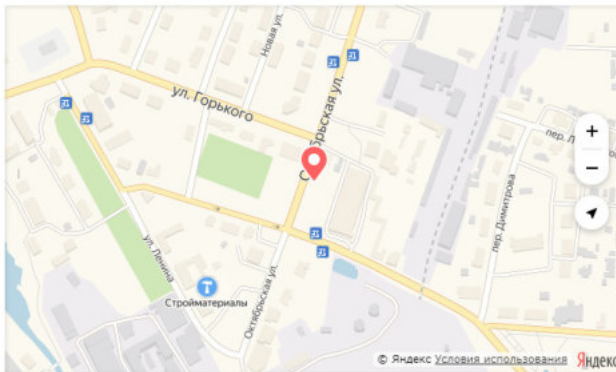
9 объявлений пользователя

№ 1808920864, 300 (+9)

Площадь: 22 м²

Нижегородская область, Первомайск, Октябрьская ул., 9


Скрыть карту



Сдам в аренду помещение под офис, услуги и др.



Пожаловаться

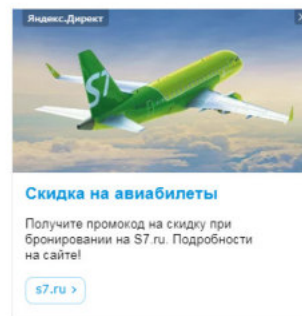


RENAULT
Passion for life


Renault SANDERO STEPWAY CITY
От 3900 руб. в месяц**

УЗНАТЬ ПОДРОБНЕЕ

Моя страна. Моя свобода. Мой Renault



Яндекс.Директ



Скидка на авиабилеты

Получите промокод на скидку при бронировании на S7.ru. Подробности на сайте!

s7.ru >



Аналог 4

https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_ardatov/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_40_m_1778896039

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимо... Поиск по объявлениям Нижегородская область Найти

Реклама **Садовые беседки от производителя** polyplast-nn.ru >

Реклама **Навесы для Авто в Нижегородской обл.** naves-artelpodkova.a >

Реклама **Бесшовный погреб от 47 т.р.** 8200007.ru >

Все объявления в Нижегородской области / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Офисное помещение Назад Следующее →

Офисное помещение, 40 м²

20 000 Р в месяц

без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 18 сентября в 10:25



8 920 073-00-79

Ардатов

Арендодатель
На Авито с июля 2014
Завершено 9 объявлений



6 объявлений пользователя

№ 1778896039, 536 (+5)

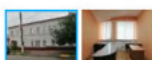
Реклама

Peugeot Expert в Нижнем Новгороде

Выгода до 521.700р.
Рассрочка/Лизинг 0%.
Trade-in. Автолига - официальный дилер в НН.

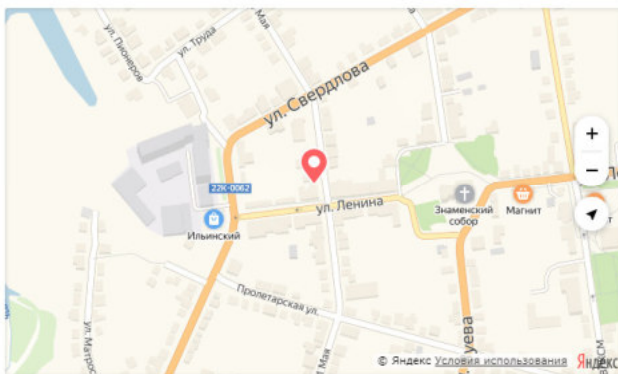
[Спецпредложения](#)
[Сервис и ТО](#)
[Схема проезда](#)
[Кредитные программы: Expert](#)

пн-сб 9:00-20:00, вс 9:00-19:00
peugeot-avtoliga.ru
Адрес и телефон
Сделайте в подборе финансов...



Площадь: 40 м²

Нижегородская область, Ардатовский р-н, городское поселение рабочий посёлок Ардатов, рабочий посёлок Ардатов, ул. Ленина, 5 [Скрыть карту](#)



Реклама

S7 Airlines дарит скидку 3%

Воспользуйтесь промокодом на сайте S7.ru. Гарантия лучших цен на авиабилеты!

[S7-Tinkoff](#)
[Бонусы для бизнеса](#)
[Авиабилеты S7 за мили](#)
[Спецпредложения](#)
s7.ru

Предлагаем в аренду помещение, общей площадью 40 кв. м., расположенное на 1-ом этаже двухэтажного здания, в центральной части р.п. Ардатов. Помещение в отличном состоянии, подключены все необходимые коммуникации (газоснабжение, водоснабжение, электричество). Возможно использование под офис, услуги, торговую деятельность. Дополнительная информация по телефону

Реклама

Садовые беседки от производителя

Нижегородский производитель. Садовая мебель в наличии. Цены оптовые!

[Нижегородский производитель](#)
[Теплицы](#) [Доставка](#)
[Офисы в Нижнем](#)
пн-пт 9:00-18:00
polyplast-nn.ru
Адрес и телефон
Нижний Новгород



Пожаловаться

Аналог 5.

https://www.avito.ru/pervomaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_200_m_949914358

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвижимоcь Поиск по объявлениям Дивеево Найти

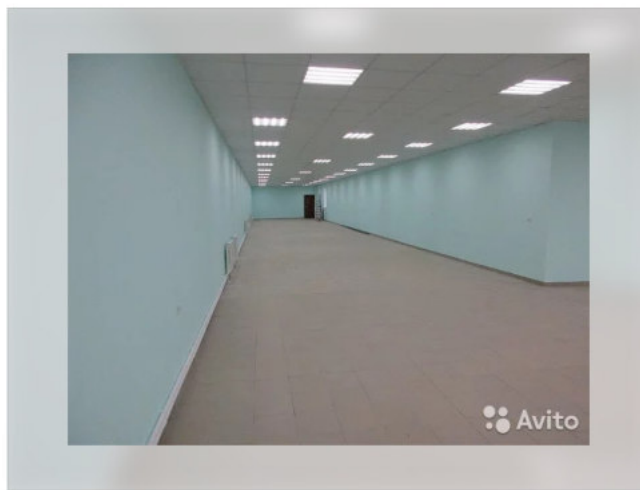
11.9% НИ БОЛЬШЕ, НИ МЕНЬШЕ
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ КРЕДИТЫ ФИКСИРОВАННАЯ СТАВКА СО СТРАХОВКОЙ

ОБЕЩАЕТ
ТАТЬЯНА АКИНОВА
КЛИЕНТСКИЙ МЕНЕДЖЕР

Все объявления в Дивеево / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Снять / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

Помещение свободного назначения, 200 м² 500 Р в месяц за м² без залога

Добавить в избранное Добавить заметку Размещено вчера в 23:14



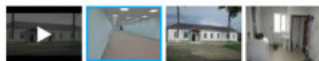
8 904 799-93-33

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Иван
Арендодатель
На Авито с апреля 2013
Завершено 4 объявления

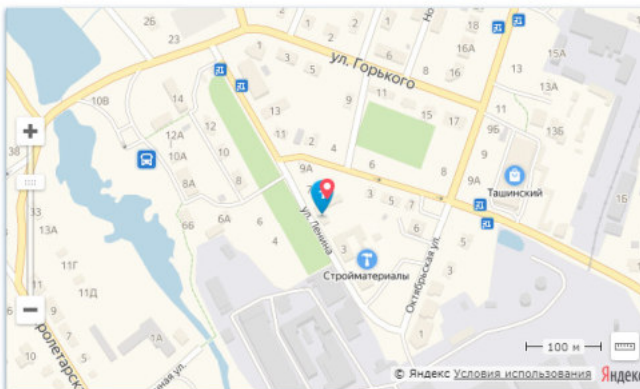
3 объявления пользователя

№ 949914358, 67 (+38)



Площадь: 200 м²

Адрес: Нижегородская область, Первомайск, улица Ленина, 5 Скрыть карту



Сдается торговое помещение 200 м² в центре города Первомайска Нижегородская обл. отдельно стоящие, ремонт, наличие коммуникаций, отопление газ, удобные подъездные пути, красная линия, наличие прилегающей к помещению территории для парковки и зоны логистики, потолки 3 м. помещение правильной формы без перегородок, сзади здания имеется огороженная площадка 1000 кв.м. пишите, звоните ответу на все вопросы. кому надо вышлю дополнительные фотографии либо видео.
ОБЪЯВЛЕНИЕ ОТ СОБСТВЕННИКА, ЦЕНА ДОГОВОРНАЯ + АРЕНДНЫЕ КАНИКУЛЫ

РАСПРОДАЖА
ВЕКТОР НЕХТ
ПАЗ 320435-04

2 796 000 Р

Mercedes-Benz от 1 478 525 Р

800 автомобилей в наличии с ПТС. Оплата картой без комиссии. Трейд-Ин 1 днем.

SALES.MERCEDES-ZSK.RU

Торговые павильоны

Приобрести магазин, который собирается словно конструктор в самые короткие сроки

citadel-mk.ru