



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ

Арендной платы за объект недвижимости

(Продовольственный склад ДХ),

расположенный по адресу:

Нижегородская область, Дивеевский район, п. Сатис, ул.Московская,

МЧС России войсковая часть 44328

(Кадастровый номер объекта 52:55:0100009:3717)

(№ 300321/07)



Заказчик: Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской обл.

Адрес: Нижегородская обл., Дивеевский район, с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В.

Исполнитель: Частнопрактикующий оценщик Благов Владимир Викторович

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

Дата оценки: 29 марта 2021 года.

Дата составления отчета: 30 марта 2021 года.

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.....	23
7.1.	Макроэкономическая ситуация.....	23
7.2.	Определение сегмента рынка объекта оценки.....	26
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.....	33
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).....	59

1. СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.

Уважаемый Сергей Александрович!

Согласно муниципальному контракту №11-21 от 29.03.2021г., нами были проведены работы по расчету месячной арендной платы за использование нежилого здания (Продовольственный склад ДХ), расположенного по адресу: Россия, Нижегородская область, Дивеевский район, поселок Сатис, ул.Московская, МЧС России войсковая часть 44328.

Оценочное заключение сделано по состоянию на 29.03.2021 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 29 марта 2021 года составляет¹:**

4 780,00 (Четыре тысячи семьсот восемьдесят) рублей.

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

Отчет составлен на 63 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	Право пользования объектом аренды в течение одного платежного периода (один месяц) на условиях, определенных договором аренды.
Основание для проведения оценки	Муниципальный контракт №11-21 от 29 марта 2021г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое одноэтажное здание складского назначения. Адрес расположения: Нижегородская обл., Дивеевский р-н, пос.Сатис, ул. Московская, МЧС России войсковая часть №44328. Кадастровый номер 52:55:0100009:3717 Информация по зданию. Площадь общая – 268,2 м ² . Этажность - 1. Год постройки – 1960. Группа капитальности - II. Коммуникации – отключены. Состояние здания - Неудовлетворительное. Нуждается в капитальном ремонте.
Имущественные права на объект недвижимости	Собственник здания – Муниципальное образование Дивеевский Муниципальный район Нижегородской области (Свидетельство о государственной регистрации права 52 АГ 817560 от 09.09.2011.)
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночного размера арендной платы для заключения договора аренды.
Ограничения (обременения) прав	Не выявлено
Инвентарный номер	000000000057
Балансовая стоимость, руб.	227 100,00
Остаточная стоимость, руб.	0,00
Дата определения стоимости	29 марта 2021 года
Дата составления отчета	30 марта 2021 года
Дата осмотра	29 марта 2021 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	4 780,00 рублей в месяц
Затратный подход	Не использовался
Доходный подход	Не использовался
Итоговая величина рыночной обоснованной арендной платы	4 780,00 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 нежилым зданием (Продовольственный склад ДХ), расположенным по адресу Нижегородская обл., Дивеевский район, п.Сатис, ул.Московская, МЧС России войсковая часть 44328 (Кадастровый номер объекта 52:55:0100009:3717). Назначение – складское. Общая площадь – 268,2 м ² . Состояние неудовлетворительное, 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. Нежилое 1-х этажное здание. Общая площадь – 268,2 м ² . (Технический паспорт по состоянию на 05.12.2007г.)
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-АГ №817560 от 09.09.2011г. <u>Документы с характеристиками объекта:</u> Кадастровый паспорт здания №К-В(ГКУ)/14-645176 от 06.10.2014г. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 05.12.2007г.
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	0,00 руб.
Порядок и сроки предоставления необходимых для проведения оценки материалов и информации	Все документы, необходимые для проведения оценки предоставлены Заказчиком 29.03.2021г.
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	29.03.2021
Дата обследования объекта оценки	29.03.2021
Дата составления отчета	30.03.2021
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 – 300321/07

Дата составления отчета об оценке – 30.03.2021 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	<i>Администрация Дивеевского муниципального района Нижегородской области</i> ИНН 5216000958. Адрес: Нижегородская обл., с. Дивеево, ул. Октябрьская, д.28В Р/сч: 40204810142410103002 в Волго-Вятском банке Сбербанка РФ г. Н.Новгород. ОГРН 1025202206831 присвоен 03.08.2007г.		
Оценщик	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 – 20 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 №54085/776/00045/0 от 21.10.2020г. в ОАО «АльфаСтрахование» (срок действия по 26.10.2021г.). Страховая сумма – 3 000 000,00 рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №008379-2 от 04.04.2018г.		
Исполнитель	<u>Исполнителем работ</u> является оценщик, занимающийся частной практикой Благов Владимир Викторович <u>Уведомление о постановке на учет:</u> №572489724 от 25.09.2020 <u>Дата постановки на учет:</u> 31.07.2020. <u>ИНН</u> 525400215937 <u>Адрес (местонахождение):</u> 607188, Нижегородская обл., г. Саров ул. Бессарабенко, 1А-34.		
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.	«Справочник оценщика недвижимости- 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г. Н. Новгород, 2020 г. Справочник «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. В уровне цен на 01.01.2016г.», М.:ООО «Ко-Инвест», 2016г.

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-АГ №817560 от 09.09.2011г.
2. Кадастровый паспорт здания №К-В(ГКУ)/14-645176 от 06.10.2014г.
3. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 05.12.2007г.

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

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 овеществленного 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.

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 (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;
- событием, 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,

⁷ Ст. 606 ГК.

⁸ Ст. 190 ГК РФ.

⁹ П. 2 ст. 610 ГК.

поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования 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.

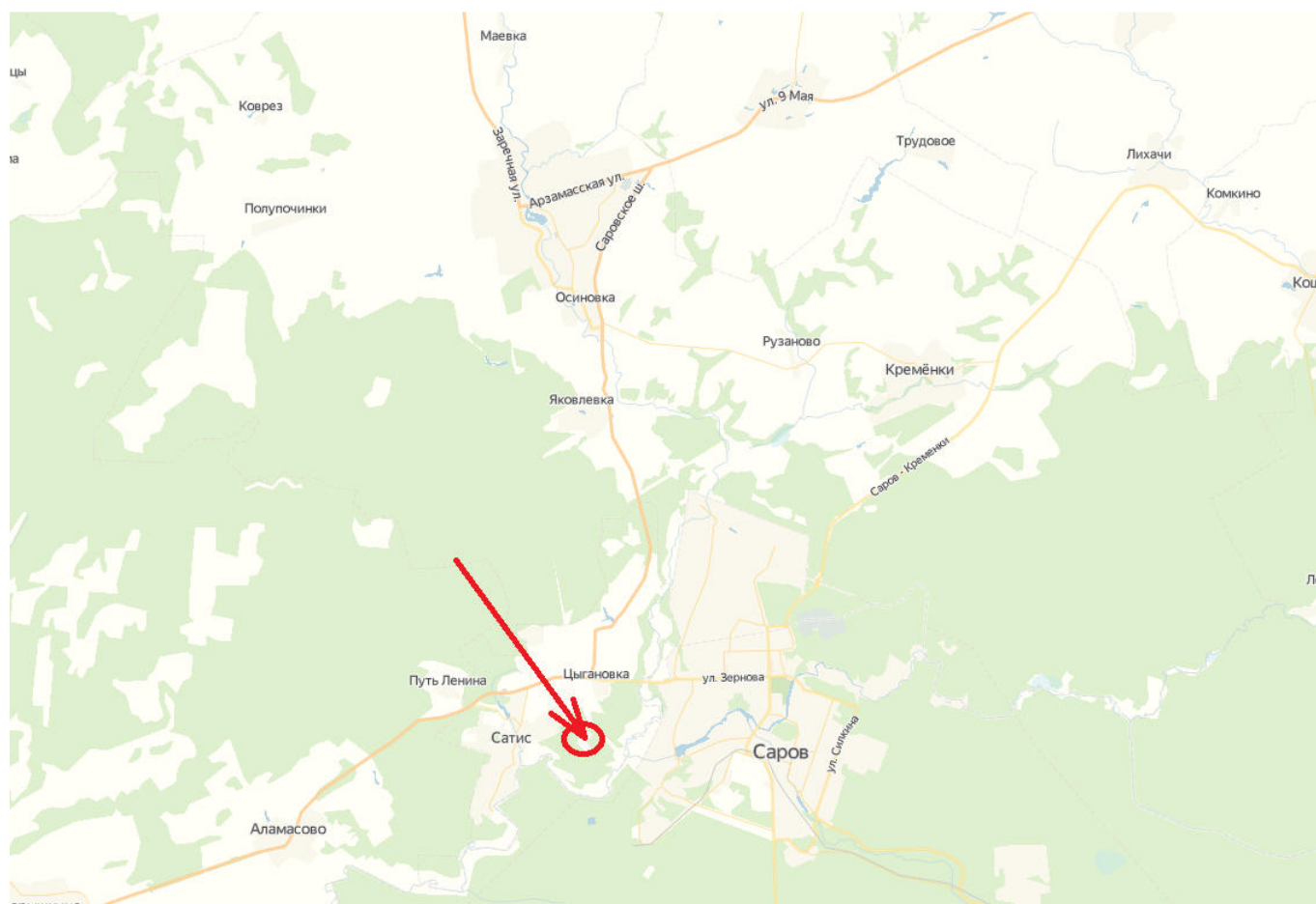
Объекты гражданских прав (в том числе имущество и имущественные права) могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте. Виды объектов 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 продовольственного склада ДХ, для которого проводится расчет арендной платы, расположено по адресу: Нижегородская область, Дивеевский район, поселок Сатис, ул.Московская, МЧС России войсковая часть 44328.

Поселок Сатис расположен на юге Нижегородской области, практически на границе с Республикой Мордовия. Поселок расположен на расстоянии 5 км. от города Саров и примерно 10 км. от районного центра – села Дивеево.

В поселок ведет асфальтированная дорога хорошего качества. Близкое расположением поселка к городу Саров определило то, что все население поселка, не занятое на местных предприятиях, работает в городе Саров.

Фактически население поселка Сатис составляет около трех тысяч человек. Однако большинство из них, постоянно проживая на территории поселка, имеют регистрацию в городе Саров.

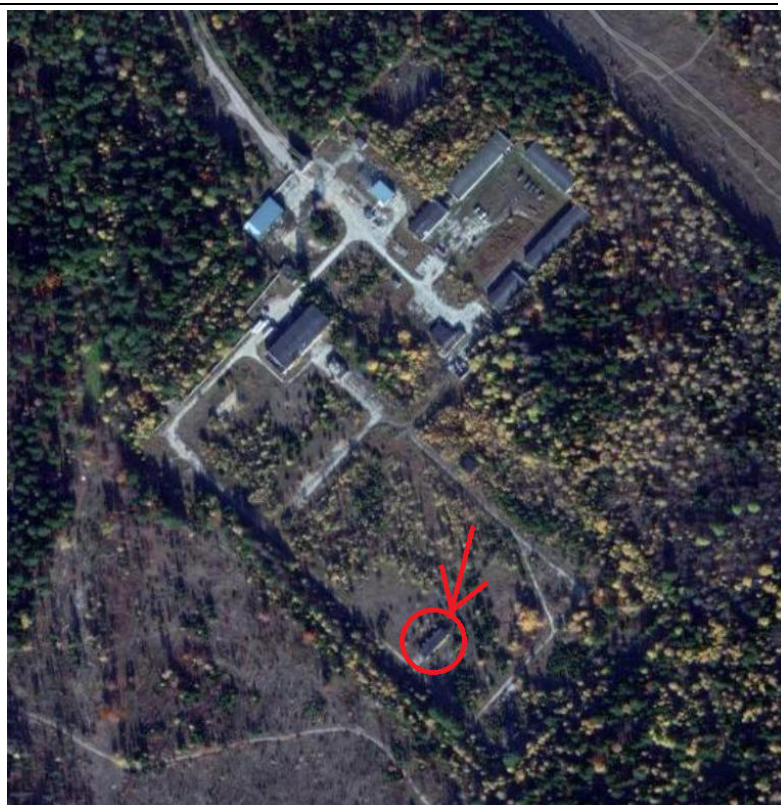
Наиболее крупным предприятием поселка является «Технопарк «Саров», формально расположенный на территории Дивеевского района. Фактически все сотрудники технопарка – жители города Саров. «Технопарк «Саров» - современный благоустроенный бизнес-городок.

Фактически здание расположено на огороженной территории бывшей войсковой части на некотором отдалении от жилых кварталов п. Сатис. К территории войсковой части от автотрассы проложена асфальтированная дорога.

Территория войсковой части №44328 на дату оценки является собственностью Муниципального образования Дивеевский район Нижегородской обл. Сама войсковая часть с этой территории выведена, здания и сооружения, расположенные на территории, не эксплуатируются и не охраняются.

К зданию ведет бетонная дорога плохого качества.

Местность ровная, без уклона.



6.2. Описание объекта аренды.

Нежилое здание представляет собой одноэтажное здание складского назначения.

Здание кирпичное, имеет II группе капитальности.

Здание представляет собой типовое складское строение. На дату проведения работ по оценке, здание частично разукомплектовано. Утрачены оконные, дверные проемы. Нуждается в проведении капитального ремонта. Все коммуникации отключены.

Общее состояние здания можно оценить как неудовлетворительное.

Характеристики здания¹²:

<i>Показатели</i>	<i>Характеристики</i>
Год постройки	1960
Общая площадь, м ²	268,2
Общий строительный объем, м ³	1556
Высота здания, м	5,2
Группа капитальности	II
Инженерное обеспечение	Отключены
Инвентарный номер объекта	04421 литера А15
Кадастровая стоимость, руб.	2595172,93

Ниже в таблице указано состояние конструктивных элементов здания.

¹² Кадастровый паспорт №К-В(ГКУ)/14-645176 от 06.10.2014г. Копия в приложении №2.

Состояние конструктивных элементов:

Конструктивный элемент	Описание	Состояние
Фундаменты	Ж/бетонные, ленточные	Отдельные глубокие трещины, следы увлажнения цоколя и стен, неравномерная осадка фундамента
Стены наружные	Кирпичные	Мелкие единичные трещины и местные выбоины, ослабление кладки, выветривание швов
Перекрытия	Ж/б плиты	Трещины в плитах поперек рабочего пролета или множественные усадочные
Кровля	Металлическая	Ржавчина на поверхности кровли, свищи, пробоины; искривление и нарушение креплений ограждающей решетки; большое количество протечек
Полы	Бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м ² на площади до 25%
Внутренняя отделка	Побелка, окраска.	Нуждается в полной замене.
Инженерные коммуникации	Электричество	Отключено.

Фотографии объекта аренды.



Подъездные пути

Инвентарный номер	00000000057
Балансовая стоимость, руб.	227 100,00
Остаточная стоимость, руб.	0,00

7. АНАЛИЗ РЫНКА.

7.1.Макроэкономическая ситуация

По оценке Минэкономразвития России, в 3кв20 снижение ВВП замедлилось до -3,8% г/г по сравнению с -8,0% г/г во 2кв20.

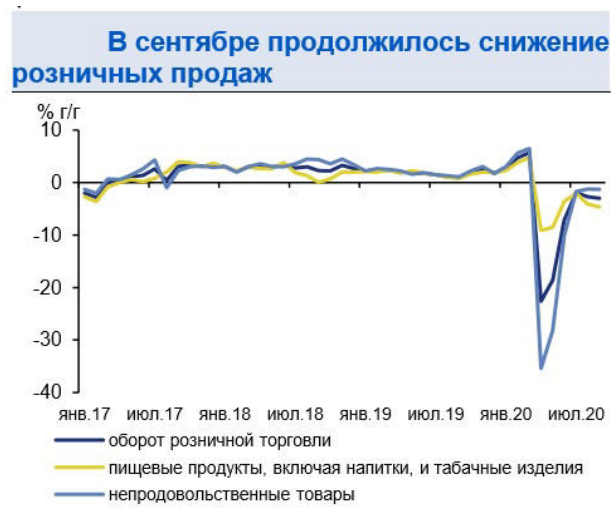
Из базовых отраслей основной вклад в сокращение спада внесло улучшение динамики торговли (1,5 п.п. из 4,2 п.п. разницы) и обрабатывающей промышленности (0,7 п.п.), а также рост выпуска в сельском хозяйстве (0,1 п.п.). Кроме того, снятие карантинных ограничений в течение 3кв20, по оценке, сопровождалось улучшением динамики в отраслях сферы услуг. Вместе с тем в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен на нефть, и ограничений на международные перевозки добыча полезных ископаемых и транспортный комплекс продолжали вносить существенный отрицательный вклад в динамику ВВП (по оценке, в общей сложности -2,9 п.п. в 3кв20). Снижение ВВП по итогам 9 месяцев 2020 года оценивается на уровне -3,5 % г/г.

Помесячные темпы роста ВВП в течение 3кв20 демонстрировали восходящую динамику: по оценке, в сентябре 2020 г. падение сократилось до -3,3 % г/г по сравнению с -3,7 % г/г в августе и -4,4% г/г в июле.

Поддержку восстановлению в сентябре оказало постепенное улучшение показателей добывающего комплекса и транспортного комплекса. В секторе добычи полезных ископаемых в сентябре снижение незначительно замедлилось (до -10,0 % г/г с -10,6 % г/г в августе), в том числе, за счет улучшения показателей добычи естественного природного газа (-0,4% г/г после -3,5% г/г в августе и -11,3% г/г в июле). В этих условиях продолжается улучшение динамики грузооборота транспорта: -3,4% г/г (-4,9 % г/г в августе), преимущественно за счет трубопроводного, а также морского и внутреннего водного транспорта.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

В то время как в несырьевом секторе экономики масштаб спада существенно сократился, восстановление ВВП сдерживается негативными показателями добывающего комплекса и смежных отраслей. Падение добычи полезных ископаемых в июле ускорилось до -15,1 % г/г по сравнению с июнем -14,2 % г/г, что связано, в первую очередь, с продлением максимального сокращения в рамках сделки ОПЕК+ на июль. В этих условиях грузооборот транспорта в июле сохранялся существенно ниже уровней прошлого года (-8,4 % г/г после с -9,6 % г/г в июне), в первую очередь за счет трубопроводного транспорта.

Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре оставался выше прошлогодних показателей. При этом наблюдаемое замедление роста (до 1,4% г/г после 4,1% г/г в августе) связано, главным образом, с ситуацией в секторе растениеводства, где урожай основных сельскохозяйственных культур (за исключением зерновых и зернобобовых) складывается ниже уровня прошлого года. Кроме того, в сентябре замедлился рост производства продукции животноводства (см. врезку). Динамика обрабатывающей промышленности в сентябре вернулась в область отрицательных значений после роста в августе (-1,6% г/г и +0,4% г/г соответственно). Вместе с тем поддержку росту по-прежнему оказывают химическая и пищевая отрасль (см. комментарий «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2020 года»). В строительном секторе годовые темпы роста сохраняются вблизи нулевой отметки (-0,1 % г/г в сентябре после -0,6 % г/г в августе). На потребительском рынке наблюдается стабилизация после активного восстановления в летние месяцы. Оборот розничной торговли третий месяц подряд демонстрирует ухудшение динамики – до -3,0 % г/г в сентябре после -2,7 % г/г в августе и -1,9% г/г в июле. Сокращение товарооборота наблюдается как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте. Вместе с тем динамика продаж легковых автомобилей, по данным Ассоциации европейского бизнеса, в сентябре вышла в положительную область (+3,4 % г/г против снижения на 0,5 % г/г в августе). В сегменте потребительских услуг сохраняется восстановительная динамика: падение объема платных услуг населению в сентябре замедлилось до -12,2% г/г с -16,8% г/г, оборот общественного питания сократился на -14,0% г/г (-18,7% г/г месяцем ранее).

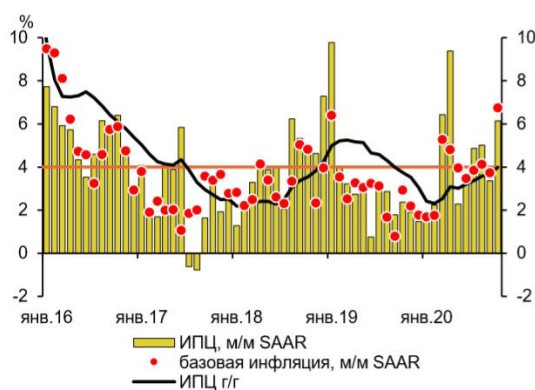


На рынке труда в сентябре наметилось улучшение, однако в целом ситуация остается напряженной. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) снизился до 6,3% с 6,4% в августе (с исключением сезонного фактора – 6,6% SA в сентябре и августе), однако остается существенно выше уровней 1кв20 (4,6% от рабочей силы). Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась впервые с марта: на 50,4 тыс. человек (-1,0 % м/м SA). Увеличение численности занятого населения составило 74,7 тыс. человек (0,1% м/м SA) после снижения на -112,1 тыс. человек в августе. В результате численность рабочей силы с исключением сезонности увеличилась на 24,3 тыс. человек (0,0 % м/м SA) по сравнению с августом. Данные портала HeadHunter также свидетельствуют об увеличении спроса на рабочую силу: динамика вакансий в сентябре вышло в положительную область, составив +6 % г/г после нулевой динамики в августе и снижения на -2 % в июле. В сентябре также замедлились темпы регистрации населения в органах службы занятости. Среднедневной прирост численности граждан, зарегистрированных в органах службы занятости, замедлился до 2,2 тыс. чел. в среднем в

день в сентябре с 12,0 тыс. чел. в среднем в день в августе. По состоянию на конец сентября численность официально зарегистрированных безработных составила 3,7 млн. чел. по сравнению с 3,6 млн. чел. на конец августа. Соотношение регистрируемой безработицы (в среднем за месяц) и безработицы по методологии МОТ в сентябре превысило 75% (в августе – около 70%). Вместе с тем в первой половине октября наметилась тенденция к снижению регистрируемой безработицы (до 3,6 млн. чел. на 19 октября). Статистика по заработным платам за август указывает на стабилизацию после высоких показателей июля. Рост заработных плат в номинальном выражении в августе замедлился до 3,7 % г/г с 6,4 % г/г в июле, в реальном выражении – до 0,1 % г/г (2,9 % г/г в июле). Рост реальных заработных плат в июле–августе, по оценке, внес вклад в улучшение динамики доходов. Спад реальных располагаемых доходов населения в 3кв20 сократился до -4,8% г/г после -8,4 % г/г во 2кв20. Падение в целом за январь–сентябрь оценивается на уровне -4,3% г/г.

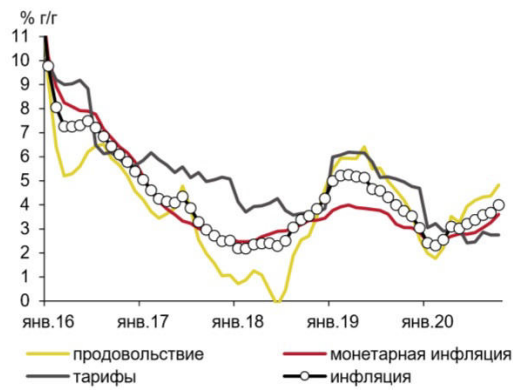
В октябре 2020 г. годовая инфляция составила 4,0% г/г (3,7% г/г в сентябре), превысив ожидания Минэкономразвития России. По отношению к предыдущему месяцу инфляция ускорилась (0,43% м/м) после прохождения периода сезонного снижения цен в августе–сентябре. С исключением сезонного фактора в октябре рост цен увеличился до 0,50% м/м SA1 (0,28% м/м SA в сентябре).

Монетарная инфляция в ноябре ускорилась



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Темпы роста потребительских цен увеличились почти во всех сегментах потребительского рынка



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Индикаторы инфляции

	окт.20	сент.20	авг.20	июл.20	июн.20	2019	2018
Инфляция							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,0	3,7	3,6	3,4	3,2	3,0	4,3
в % к предыдущему месяцу	0,4	-0,1	0,0	0,4	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,4	0,4	0,3	-	-
Продовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8	4,4	4,3	4,2	3,9	2,6	4,7
в % к предыдущему месяцу	0,6	-0,4	-0,8	-0,1	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,6	0,3	0,6	0,5	0,4	-	-
Непродовольственные товары							
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2	3,8	3,4	3,1	3,0	3,0	4,1
в % к предыдущему месяцу	0,7	0,6	0,4	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,5	0,4	0,4	0,4	-	-
Услуги							
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,6	2,5	2,7	2,5	2,5	3,8	3,9
в % к предыдущему месяцу	-0,1	-0,4	0,4	1,0	0,1	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,0	0,2	0,2	0,1	-	-
Базовая инфляция (Росстат)							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,1	3,0	2,9	3,1	3,7
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,4	0,3	0,4	0,4	0,4	-	-
Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции*							
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,6	3,3	3,0	2,8	2,8	2,9	3,4
в % к предыдущему месяцу	0,5	0,4	0,3	0,2	0,2	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,5	0,3	0,3	0,3	0,3	-	-

*оценка Минэкономразвития России

В продовольственном сегменте вклад в инфляцию в октябре внесли рост мировых цен на ряд продовольственных товаров и ослабление рубля. По данным FAO, в октябре продолжилось удорожание ключевых сельскохозяйственных товаров в долларовом выражении. Так, долларовый индекс цен на зерновые увеличился на 7,2% м/м (после роста на 7,6% кв/кв в 3кв20), на масла – на 1,8% м/м (+20,7% кв/кв в 3кв20), на сахар – на 7,6% м/м (+5,4% кв/кв в 3кв20). С учетом произошедшего ослабления рубля (на 10,5% к бивалютной корзине за последние три месяца) и экспортного паритета, рост цен на продовольственные товары на внутреннем рынке ускорился до 0,6% м/м после -0,4% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора – 0,6% м/м SA по сравнению с 0,3% м/м SA месяцем ранее). Вместе с тем сдерживающее влияние на продовольственную инфляцию оказала динамика цен на плодоовощную продукцию, которая в октябре продемонстрировала нехарактерное для данного месяца удешевление на -0,4% м/м (сентябрь: -6,2% м/м, октябрь 2019 г.: рост на 0,4% м/м). В непродовольственном сегменте в условиях ослабления рубля рост цен в октябре также ускорился – до 0,7% м/м с 0,6% м/м в сентябре (с исключением сезонного фактора темпы инфляции остались на уровне прошлого месяца – 0,5% м/м SA). Сохранился повышенный рост цен на товары со значительной импортной составляющей (легковые автомобили, бытовая химия, электро- и бытовые товары, компьютеры).

В секторе услуг в октябре наблюдалась сезонная дефляция (-0,1% м/м после -0,4% м/м месяцем ранее). Вместе с тем с исключением сезонного фактора рост цен ускорился до 0,4% м/м SA после околонулевой динамики в сентябре. В отчетном месяце повысились цены на услуги страхования (в том числе в результате нормативных изменений в тарифообразовании по ОСАГО), а также замедлилось снижение цен на санаторно-курортные услуги и услуги пассажирского транспорта. В результате монетарная инфляция² – показатель, очищенный от волатильных компонентов, – в октябре ускорилась до 6,7% м/м SAAR³ (в сентябре 3,7% м/м SAAR). По оценке Минэкономразвития России, при стабилизации курсовой динамики в ноябре рост цен составит 0,4%, что соответствует годовому темпу 4,1–4,2% г/г.

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2026 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 6 по 12 мая 2020 года Институт «Центр развития» провел очередной кварталный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2020 г. и далее до 2026 г.

Консенсус-прогноз на 2020–2026 гг. (опрос 6-12 мая 2020)

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Реальный ВВП, % прироста	-4,3	3,0	2,3	2,1	1,9	1,8	1,9
Индекс потребительских цен, % прироста	4,7	3,8	3,9	3,9	3,8	3,8	3,9
Ключевая ставка Банка России, % годовых	4,86	4,95	5,28	5,45	5,33	5,21	5,21
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	74,2	72,2	72,0	73,3	72,2	72,6	72,9
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	34,9	43,7	49,8	50,7	51,4	50,7	53,8

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 (иностранного) 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.

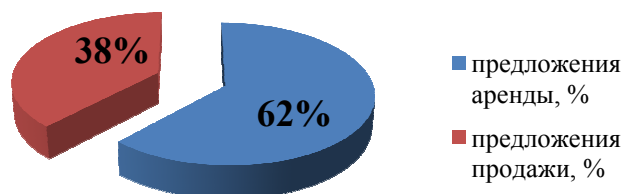


Рис. 1 Структура рынка недвижимости Дивеевского района

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.¹³

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.

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 Дивеево 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.

¹³ <http://diveevo.olx.ru/>

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 рассматриваемое здание может быть использовано, как складское или как производственное, 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 подходы¹⁴:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

¹⁴ 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.

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**¹⁵ (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 известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

¹⁵ В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия 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 поселке Сатис Дивеевского района нет аналогов для применения сравнительного подхода. Для расчетов были использованы предложения по аренде производственно-складской недвижимости в городе Саров и ближайших районных центрах юга Нижегородской области.

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 арендодателями, а так же в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости 2020. Производственно – складская недвижимость», стр.348, табл. 211.

<i>Скидка на торг, арендные ставки</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал</i>	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	13,8%	16,7%

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 масштаб. Размер оцениваемого объекта отличается от аналогов. Как правило, большие по размеру помещения стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру помещения, поэтому в цены аналогов вносились корректировки. Для корректировки использовались данные «Справочника оценщика недвижимости 2020. Производственно – складская недвижимость», стр.348, табл. 211.

Площадь, кв.м.		<i>аналог</i>						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
Объект оценки	0-300	1,00	1,13	1,22	1,44	1,61	1,75	1,82
	300-500	0,89	1,00	1,08	1,28	1,43	1,56	1,61
	500-1000	0,82	0,93	1,00	1,18	1,32	1,44	1,49
	1000-5000	0,69	0,78	0,84	1,00	1,12	1,22	1,26
	5000-10000	0,62	0,70	0,76	0,89	1,00	1,09	1,13
	10000-20000	0,57	0,64	0,69	0,82	0,92	1,00	1,04
	>20000	0,55	0,62	0,67	0,79	0,89	0,97	1,00

Корректировка на наличие отопление. Объект аренды не имеет отопления (отключено). Объекты-аналоги №2-4 так же не имеют отопления (отключено). Объект-аналог №1 – отапливаемое здание. Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость», стр.202, табл.84.

<i>Доступ к объекту</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал (расширенный)</i>	
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,74	0,65	0,83

Корректировка принята в размере 0,74 (среднее значение).

Корректировка на физическое состояние. Объект аренды находится в неудовлетворительном состоянии и нуждается в проведении капитального ремонта. Объекты аналоги №3 и №4 так же находятся в неудовлетворительном состоянии. Объекты-аналоги №1, №2 и №5 имеют «удовлетворительное состояние». Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость», стр.246, табл.139.

<i>Доступ к объекту</i>	<i>Среднее</i>	<i>Доверительный интервал (расширенный)</i>	
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии), к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,64	0,80

Корректировка принята в размере 0,72 (среднее значение).

Корректировка на статус населенного пункта. Объект аренды находится на окраине небольшого поселка. Объекты-аналоги расположены в крупном промышленном городе (г.Саров) и районных центрах (р.п.Вознесенское и г.Лукоянов). Корректировка принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2020. Производственно-складская недвижимость», стр.81, табл.11.

Ставки		Аналог				
		I	II	III	IV	V
Объект оценки	I	1	1,21	1,35	1,61	1,97
	II	0,83	1	1,12	1,33	1,62
	III	0,74	0,89	1	1,19	1,45
	IV	0,62	0,75	0,84	1	1,22
	V	0,51	0,62	0,69	0,82	1

Корректировка принята в размере 0,51 для объекта-аналога №1 и 0,69 для остальных аналогов.

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

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	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Адрес (местоположение)	Нижегородская обл., Дивеевский р-н, пос. Сатис, ул.Московская, МЧС России войсковая часть 44328	Нижегородская область, г.Саров, Южное, 18	Нижегородская область, р.п.Вознесенское, ул.Восточная, завод "Жемчуг"	Нижегородская область, р.п.Вознесенское, ул.Восточная, завод "Жемчуг"	Нижегородская область, р.п.Вознесенское, ул.Восточная, д.1, завод "Жемчуг"	Нижегородская область, г.Лукоянов, ул.Загородная, 64Б
Источник информации	Объект оценки	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	предложение
Дата предложения	-	март 2021	февраль 2021	февраль 2021	март 2021	март 2021
Имущественные права	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности	в собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Аренда в месяц, руб.	-	104,00	40,00	25,00	30,00	17,65
Общая площадь, кв.м	268,2	250,00	2 500,00	800,00	10 000,00	850,00
Состояние помещений	Неудовлетворительно	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительно	Неудовлетворительно	удовлетворительное
Коммуникации	Нет	Все коммуникации	Коммуникации отключены	Коммуникации отключены	Коммуникации отключены	Отопление, электричество.
Описание	-	Производственное помещение в производственном здании. Все коммуникации	Производственное помещение в производственном здании. Необходим ремонт. Имеются кран-балки	Производственное здание. Необходим ремонт. Имеются кран-балки	Производственное помещение в производственном здании. Необходим ремонт. Имеются кран-балки	Производственное помещение в производственном здании.
Величина корректировки на торг		0,847	0,847	0,950	0,847	0,950
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		88,09	33,88	23,75	25,41	16,76
Величина корректировки на НДС		0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		73,41	28,23	19,79	21,18	13,97
Величина корректировки на коммунальные платежи		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		73,41	28,23	19,79	21,18	13,97

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Величина корректировки на масштаб		1,00	1,44	1,22	1,61	1,22
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		73,41	40,66	24,15	34,09	17,04
Величина корректировки на наличие отопления		0,74	1,00	1,00	1,00	1,00
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		54,32	40,66	24,15	34,09	17,04
Величина корректировки на физическое состояние здания		0,72	0,72	1,00	1,00	0,72
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		39,11	29,27	24,15	34,09	12,27
Величина корректировки на статус населенного пункта		0,51	0,69	0,69	0,69	0,69
Стоимость 1 м ² с учетом корректировки, руб.		19,95	20,20	16,66	23,52	8,47
Стоимость аренды по аналогам, руб.	-	5 349,69	5 417,08	4 468,38	6 308,95	2 270,99
Рейтинг		0,194	0,194	0,208	0,208	0,194
Итоговая стоимость объекта, руб.		4 780,00				

Таким образом, рыночная стоимость права пользования нежилым зданием (величина месячной арендной платы), рассчитанная сравнительным методом составляет:

4 780,00 (Четыре тысячи семьсот восемьдесят) 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 (Продовольственный склад ДХ),
расположенного по адресу:
Нижегородская область, Дивеевский район, п. Сатис, ул.Московская,
МЧС России войсковая часть 44328,
в течение одного платежного периода (одного месяца)
(величина месячной арендной платы),
на дату оценки составляет¹⁶:**

4 780,00 (Четыре тысячи семьсот восемьдесят) рублей.

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

Оценщик



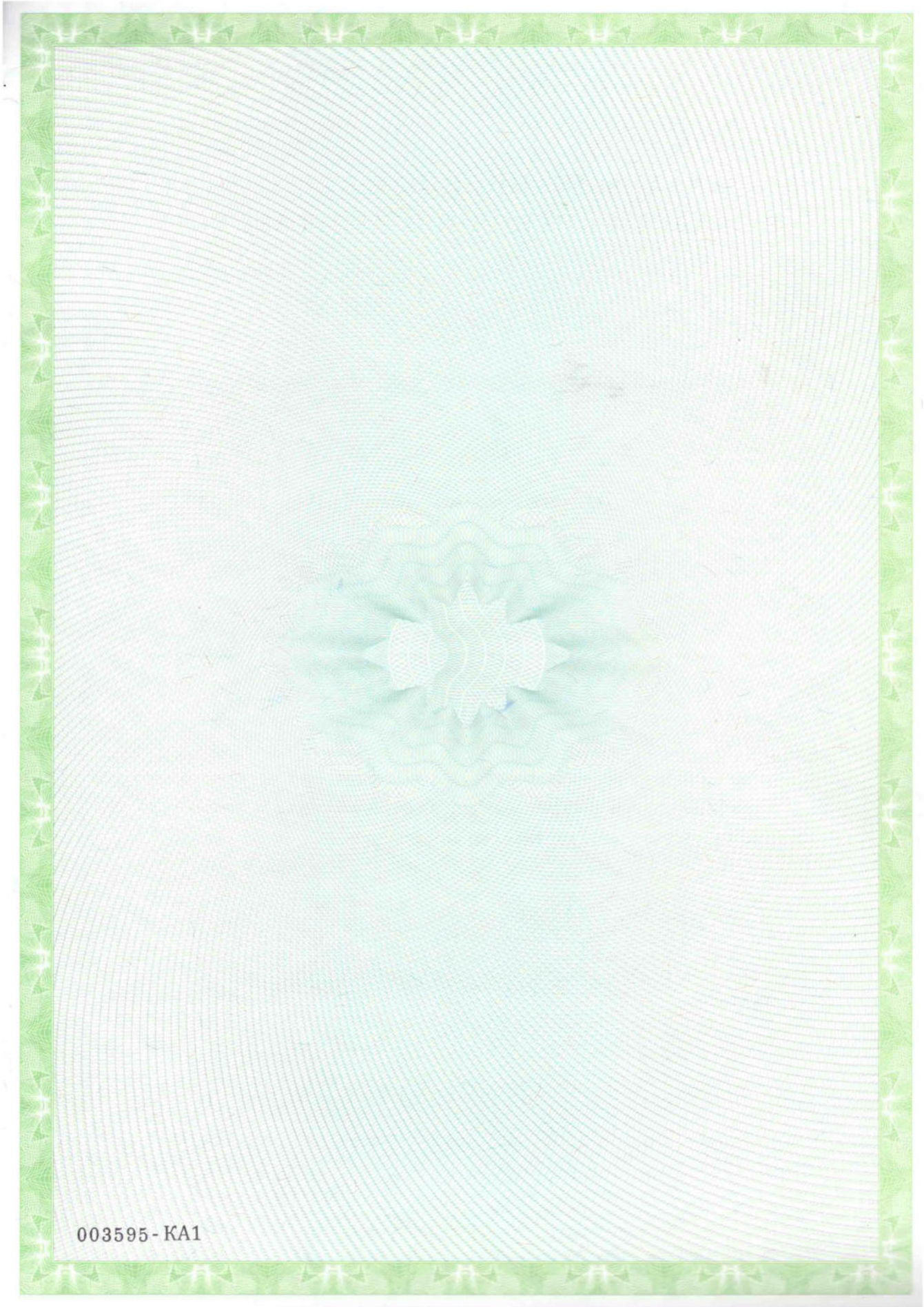
¹⁶В состав годовой арендной платы входят все операционные расходы (налоговые платежи, страховые взносы, резерв на замещение, управленческие расходы, прочие эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы), за исключением платежей за пользование коммунальными услугами и НДС.

13. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.

1. Информация, предоставленная Заказчиком.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 52-АГ №817560 от 09.09.2011г.
3. Кадастровый паспорт здания №К-В(ГКУ)/14-645176 от 06.10.2014г.
4. Технический паспорт на нежилое здание по состоянию на 05.12.2007г.
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).





ПОЛИС / ДОГОВОР № 54085/776/00045/0
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ
ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ



«21» октября 2020 г.

г. Саров

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 № 5619/20N от 23.05.2020 г.

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 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут «25» октября 2021 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 единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в срок до «26» октября 2020 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: АО «АльфаСтрахование», д.31, стр.5 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 страхование 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.

**ЗАКЛЮЧИТЕЛЬ-
НЫЕ
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

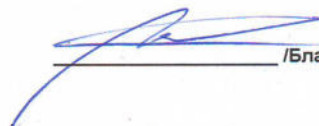


/Бахарева Е.Н./
М.П.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
Благов Владимир Викторович**

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

Правила страхования получил,
с условиями страхования ознакомлен и согласен


/Благов В.В./

Договор - первичный, - перезаклучение Договора №: 54085/776/00046/9

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. заявителя)

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

(нужно подчеркнуть)

за регистрационным № 00703.

Исполнительный директор



А.О. Буров



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 454829

Настоящий диплом выдан

Благогову

Владимиру Викторовичу

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

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

цифровому... повышению квалификации и переводу

готовых руководителей кадров (МПК МНКАС)

по программе *Профессиональная оценочная...*

экспертной оценки и прав собственности

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Государственная аккредитованная комиссия решением от *10.06.2002* г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Благогову*

Владимиру Викторовичу

на занятие профессиональной деятельности в сфере *оценки стоимо-*

сти предприятия (бизнеса)

Исполнитель: *Н.В. Новикова*

Регистрационный номер *778*



М.П. Регистр. №01

Диплом является государственной собственностью
и подлежит государственной регистрации



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер *778*

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 с/за(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



Свободитель

Секретарь

А.О. Грузинский

И.В. Ежеская

15. ПРИЛОЖЕНИЕ 2 (Информация для расчетов)

гарант



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "09" сентября 2011 года

Документы-основания: • Распоряжение о безвозмездной передаче имущества от 21.10.2010 №888, выдавший орган: Территориальное управление Федерального агентства по управлению государственным имуществом в Нижегородской области

- Акт приема-передачи имущества от 22.10.2010

Субъект (субъекты) права: МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДИВЕЕВСКИЙ РАЙОН НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

Вид права: Собственность

Объект права: Продовольственный склад ДХ, назначение: нежилое, складское, 1 - этажный, общая площадь 268,2 кв. м, инв.№ 04421, лит. А15, адрес объекта: Нижегородская область, Дивеевский район, пос.Сатис, ул.Московская, МЧС России войсковая часть №44328

Кадастровый (или условный) номер: 52-52-02/051/2010-316

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "09" сентября 2011 года сделана запись регистрации № 52-52-02/051/2011-138

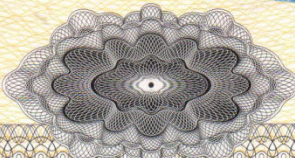
Регистратор

Поначугина И. Е.



(Handwritten signature)
подпись

52 А Г 817560



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ

здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист №	1	Всего листов:	1
--------	---	---------------	---

Здания	
(вид объекта недвижимого имущества)	

"06" октября 2014 г. № К-В(ГКУ)/14-645176	
Кадастровый номер:	52:55:0100009:3717
Номер кадастрового квартала:	52:55:0100009
Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи об объекте):	—

Описание объекта недвижимого имущества:

1	Местоположение:	Нижегородская область, Дивеевский район, пос.Сатис, ул.Московская, МЧС России войсковая часть №44328		
2	Основная характеристика:	площадь	268.2	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:	—		
6	Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства):	—		
7	Кадастровая стоимость (руб.):	2595172.93		
8	Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества:	—		
9	Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:	52-52-02/051/2010-316, 04421, А15		
10	Особые отметки:	—		
11	Наименование органа кадастрового учета:	филиал ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области		

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



Государственное предприятие Нижегородской области
"НИЖТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ"
 (ГП НО "Нижтехинвентаризация")
 Дивеевский филиал

607320, Нижегородская область, с. Дивеево ул. Чкалова, 2 Тел., факс 4-31-09 e-mail: gpnti_dive@mail.ru

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое здание

Адрес:

Область

Район

Населенный пункт

Улица (пер.)

Дом №

Литера

Наименование

Нижегородская

Дивеевский

п. Сатис

Московская

МЧС России войсковая часть №44328

А15

Продовольственный склад ДХ

	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый №						
Условный Инвентарный №					04421	

Составлен по состоянию на

" 05 " декабря 2007 г.

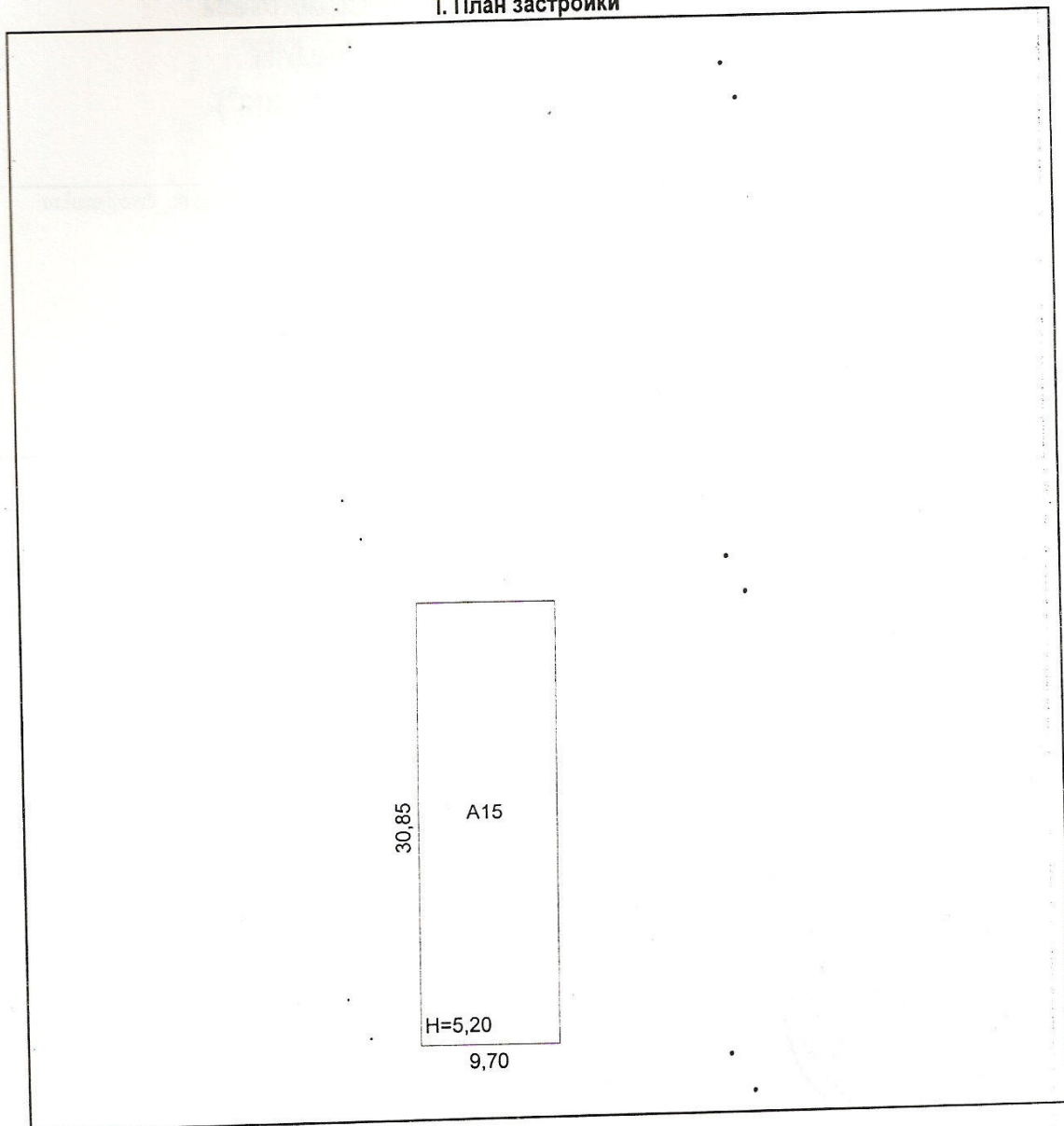
Регистрация прав собственности

(Реестровый №) _____

Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего о правильности записи
1	2	3	4	5

I. План застройки



II. Экспликация земельного участка, кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь		
По документам	Фактически	Застроенная	Замощенная	Озелененная	Прочая
		299,2			

III. Общие сведения

Назначение Складское

Использование По назначению

Количество мест (мощность)

$$a) V_{A15} = 1556 \text{ м}^3$$

IV. Благоустройство здания, кв.м.

Водопровод	Канализация местная	Отопление						Центральное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабж.		Лифты			
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное	электрическое		С центральным горячим водоснабжением	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом	Электроснабжение	Пассажирские	Грузовые	
													268,2				

V. Исчисление площадей и объёмов здания и его частей (подвалов, пристроек)

№, или литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчёта площадей по наружному обмеру	Площадь по телу здания или поперечного сечения (кв. м)	Высота или длина (м)	Объём (куб. м)
1	2	3	4	5	6
A15	Основная часть		299,2	5,20	1556
		<i>Площади и объёмы подсчитаны автоматизированным методом.</i>			

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А15 Год постройки 1960 Число этажей 1

Группа капитальности вторая Вид внутренней отделки простая

Сборник № 2 таблица № 107-6

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произв. % износа на уд. вес констр. элемента	Текущие изменения, износ %	
									к элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж\бетонный ленточный	следы увлажнения	13	1,00	13,00	32	4,16		
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	выветривание швов	35	1,00	35,00	35	12,25		
	б) перегородки									
3	Перекрытия	чердачные	трещины	15	1,00	15,00	32	4,80		
		междуэтажные								
		подвальные								
4	Крыша	конструкция крыши								
		кровельное покрытие	металлическая	неплотность фальцетов	7	1,00	7,00	35	2,45	
5	Полы	бетон	сколы	7	1,00	7,00	34	2,38		
6	Проемы	оконные	глухое, остекленные	8	1		0			
		дверные	металлические		неплотный притвор	1	8,00	30	2,40	
7	Отделочные работы	Наружная отделка	расшивка швов	4	1,00	4,00	32	1,28		
		Архитект. оформление								
		а) стены								
		б) стены								
		Внутренняя отделка	ст-оштукатур.окр, пот-побелка							
		а) стены								
		б) потолок								
		в) стены								

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, констр., отделка и пр.)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т. п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Прозв. % износа на уд. вес констр.элемента	Текущие изменения, износ%		
									к элементу	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
8	Центральное отоплен.										
	Печное отопление										
	Электрическое отопление										
	Водопровод										
	Канализация										
	Электричество	+	потеря эластичности	3,0	1,00	3,00	30	0,90			
	слаботочные устройства										
	Телефон										
	Телевидение										
	Газоснабжение										
	Ванны	с газовой колонкой									
		с дровян. колонкой									
		с гор. водоснабж.									
	Горячее водоснабжен.										
Вентиляция											
Мусоропровод											
Лифт											
9	Разные работы	+		8	1,00	8,00	34	2,72			
			Итого:	100		100,00		33,34			
			% износа, приведённый к 100 по формуле:			% износа(гр. 9)x100		=			
						удельный вес (гр. 7)					
				33,34	*	100 / 100,00	=	33	%		

Выделение балансовой стоимости отдельно для каждой части здания

Балансовая стоимость руб.

Восстановительная стоимость руб.
по сборнику УПВС 54 771

Литера	Восстановительная стоимость, руб.	Удельный вес	Балансовая стоимость, руб
1	2	3	4

$$\text{удельный вес} = \frac{\text{восстановительная стоимость лит. (гр.2)}}{\text{восстановительная стоимость здания}}$$

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измерители	Стоим. измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициента на:					Стоим. измерителя с поправкой	Коллич., объем м3, площадь м2	Восстановительная стоимость в руб.	Износ %	Действительная стоимость в руб.
						Удельный вес	Группу капитальности	материал стен	Этажность	Объем					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
A15	Основная часть	2	107-в	м3	17,6	1,00	2,00				35,20	1 556	54 771	33	36 697
Итого в ценах 1969 года:												54 771		36 697	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

A15	Основная часть	Инвентаризационная оценка в ценах на 01.01.97 г в денационарированных рублях с К = 25,32, 4.1, 2.8, 1.23	618 711	33	414 536
Итого:			618 711		414 536

XIII. Ограждения и сооружения

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв. м	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по табл.	Поправка на клим	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			длина, м	ширина, м									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
в ценах 1969г.	54 771	36 697					54 771	36 697
в ценах на 01.01.1997г.	618 711	414 536					618 711	414 536

" 11 " декабря 2007 г.
" 11 " декабря 2007 г.
" 11 " декабря 2007 г.

Исполнил
Проверил
Утвердил



(Т.В.Луконькина)
(Г.А. Зуйкова)
(Г.Г.Егоров)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования:

" " 200 г.
Обследовал
Проверил
Утвердил

" " 200 г.

" " 200 г.

План 1-го этажа лит. «А15»



Дивеевский филиал ГП НО «Нижтехинвентаризация»		Инв. №04421
Инвентаризационный план МЧС России войсковая часть №44528 по ул. Московская, п. Сатис		
Дата	Исполнитель	Фамилия, имя, отч. Подпись
11.12.2017	Выполнил	Луконькина С.В.
	Проверил	Зуйкова Г.А.
	Утвердил	Егоров Г.Г.



16. ПРИЛОЖЕНИЕ 3 (Информация по аналогам)

Аналог 1

https://www.avito.ru/sarov/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_250_m_2081195909



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги еще...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Саров ... Снять Производственное помещение

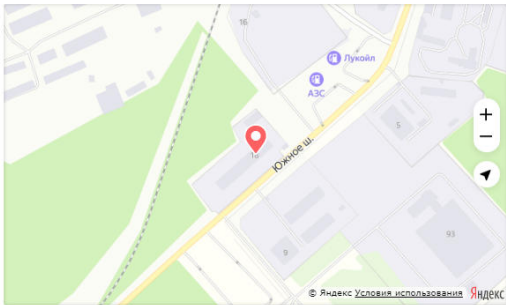
Производство, 250 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 2 марта в 21:53



Площадь: 250 м²

Нижегородская область, Саров, Южное ш., 16 [Скрыть карту](#)



Сдам в аренду помещение 250 кв.м. Отопление, водопровод, электроэнергия.
Помещение можно задействовать под автосервис, мебельный цех, цех металлоконструкций и пр.
Рассмотрю возможность продажи.
Помещение расположено на Южном шоссе, около здания 26, рядом с ЭМЗ "Авангард"

Вконтакте Одноклассники Facebook Messenger Telegram

Пожаловаться

Назад Следующее →

26 000 ₪ в месяц
без залога

8 960 190-64-16

Написать сообщение

Сергей
Арендодатель
На Avito с октября 2014
Завершено 8 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2081195909, ☎ 354 (+7)

Подписаться на продавца

№ 2081195909, ☎ 354 (+7)

Аналог 2

https://www.avito.ru/sarov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_pomeschenie_2038705405


Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Саров - ... - Снять - Производственное помещение

Сдам производственное помещение

Добавить в избранное Добавить заметку 24 февраля в 13:07



8 969 600-33-99

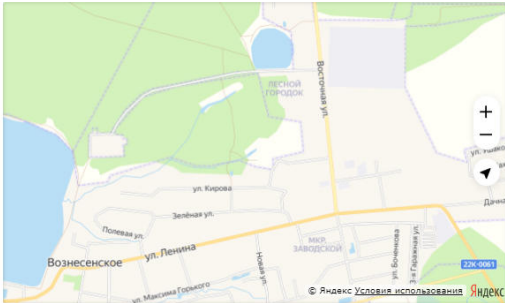
AntVas
Арендодатель
На Avito с апреля 2019
Завершено 11 объявлений

13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2038705405, 1537 (+11)

Площадь: 2500 м²

Нижегородская область, Саров, Московская ул., 8 [Скрыть карту](#)



Производственное помещение 2500 м2, есть даже рабочие кабинеты и кран балки, находимся в Вознесенске, это 30 км от Сарова.

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Telegram

Пожаловаться

Аналог 3

https://www.avito.ru/sarov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_proizvodstvennoe_zdanie_s_kran_balkoy_800m2_2037930576

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти


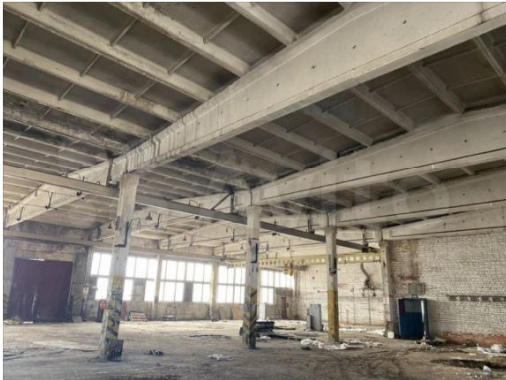
Саров · ... · Коммерческая недвижимость · Снять · Складское помещение

Сдам производственное здание с кран балкой, 800м2

20 000 ₪ в месяц
без залога

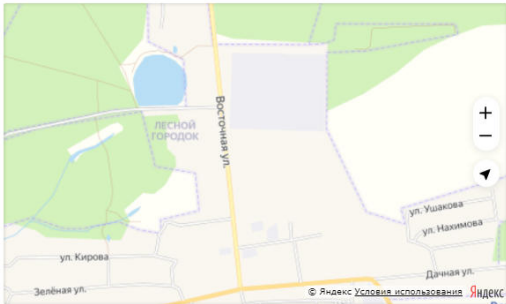
Назад Следующее →

Добавить в избранное Добавить заметку 24 февраля в 10:47



Площадь: 800 м²

Нижегородская область, Саров, Нижегородская ул., 55 [Скрыть карту](#)



Сдам производственное здание с кран балкой, 800м2, находимся в Вознесенское, это 30 км от Сарова

8 969 600-33-99

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

AntVas
Арендодатель
На Авито с апреля 2019
Завершено 11 объявлений

13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

№ 2037930576, ☎ 1572 (+7)

№ 2037930576, ☎ 1572 (+7)

Вконтакте Одноклассники Facebook Twitter Google+ Telegram

Пожаловаться

Аналог 4

https://www.avito.ru/voznensenskoe/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_10000_m_2108704015


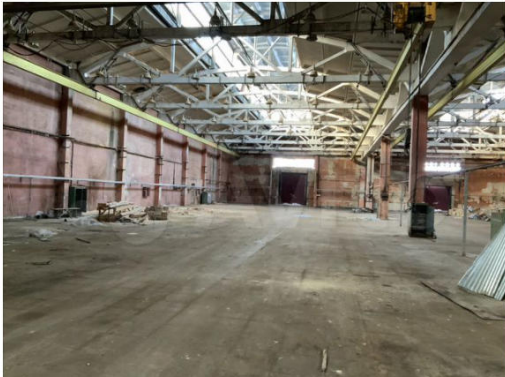
Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё...

Коммерческая недвиж... Поиск по объявлениям Нижегородская обл... Найти

Вознесенское - ... - Снять - Производственное помещение

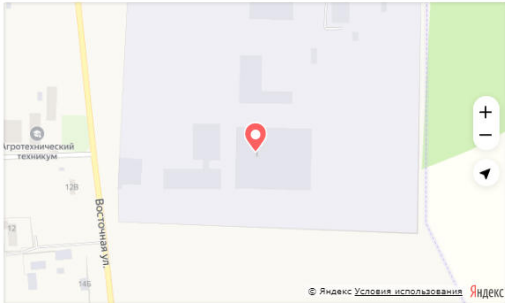
Производство, 10000 м²

Добавить в избранное Добавить заметку 7 марта в 10:54



Площадь: 10000 м²

Нижегородская область, Вознесенский р-н, пос. городского типа Вознесенское, Восточная ул., 1 [Скрыть карту](#)



№ 2108704015, ☎ 303 (+5)

Назад Следующее →

300 000 ₪ в месяц
без залога

8 962 988-93-62

Написать сообщение

Завод Жемчуг
Компания
На Avito с сентября 2016
Завершено 18 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Алексей

№ 2108704015, ☎ 303 (+5)

Производственное помещение в аренду 30р за кв.м. Есть кран балки гп 3,2 тн., возможна аренда частями.

[В](#) [O](#) [f](#) [T](#) [E](#) [D](#)

Пожаловаться

Лукоянов ... Снять Помещение свободного назначения

Назад Следующее →

Помещение в аренду

15 000 ₪ в месяц
без залога

Добавить в избранное Добавить заметку 2 марта в 10:13

8 902 303-32-19

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

владислав
Компания
На Avito с апреля 2011
Завершено 20 объявлений



11 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

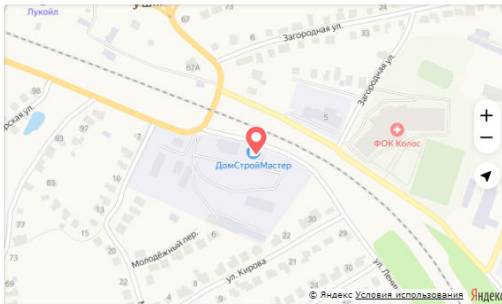
№ 825643681, 10801 (+3)



Площадь: 850 м²

Нижегородская область, Лукояновский р-н, Лукоянов, Загородная ул., 64Б

Скрыть карту ↕



№ 825643681, 10801 (+3)

Сдам в аренду помещения склада, магазина, автосервиса



Пожаловаться