

**Общество с ограниченной ответственностью
«Промышленная экспертиза»**

УТВЕРЖДАЮ

Директор
ООО «Промышленная
экспертиза» г. Великий Устюг



Пачезерцев С.А.

« 20 » марта 2023 г.

ОТЧЕТ № 71

**по обоснованию рыночной стоимости размера арендной платы в
год за 1 кв.м., нежилого помещения с кадастровым номером
35:08:0201034:708, в нежилом здании, по адресу: Вологодская
область, с. Красное, ул. Красная, д.27**

ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ: 22.02.2023 года

ЗАКАЗЧИК: Комитет по управлению имуществом администрации Тарногского
муниципального округа Вологодской области.

Местонахождение: Вологодская обл., с. Тарногский Городок, ул. Советская, д.30

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Промышленная экспертиза»

Местонахождение: 162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П.Покровского д.42

МЕСТО СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: г. Великий Устюг

Председателю
комитета по управлению имуществом
Наволочной Е.С.

Уважаемая Екатерина Сергеевна!

Согласно муниципального контракта №34 от 22.02.2023 года, ООО «Промышленная экспертиза» произвело обоснование рыночной стоимости размера годовой арендной платы за 1 кв.м., нежилого помещения с кадастровым номером 35:08:0201034:708, в нежилом здании по адресу: Вологодская область, с. Красное, ул. Красная, д.27.

Определение рыночной стоимости проведено по состоянию на 22.02.2023 года. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемого объекта в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на его стоимость и состоянием рынка на вышеуказанную дату.

На наш взгляд, данная оценка проведена, а Отчёт оформлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от «29» июля 1998 года, и учетом рекомендаций Международных стандартов оценки (МСО 1 – 4) и стандартов оценки в РФ.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «Промышленная экспертиза» не проводило, как часть работы аудиторскую или иную финансовую проверку представленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не принимает на себя ответственность за надежность этой информации.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по Отчёту или потребуется дополнительная консультация по вопросам оценки, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам по телефону: (81738) 2 - 69 - 96.

Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость размера годовой арендной платы за 1 кв.м., нежилого помещения в нежилом здании по адресу: Вологодская область, с. Красное, ул. Красная, д.27, без учета НДС и коммунальных платежей составит:

1 092 (Одна тысяча девяносто два) рубля.

Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки для дальнейшего заключения договоров аренды.

Результат оценки актуален в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Если у Вас возникнут какие - либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Директор ООО «Промышленная экспертиза»
г. Великий Устюг



Пачезерцев С.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
1.1. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	4
1.2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ.....	4
2. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ	5
2.1. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ	5
2.2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	6
2.3. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	7
2.3.1. Заказчик.....	8
2.3.2. Исполнитель	8
2.4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ.....	9
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	9
2.6. ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДОСНОВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ.....	9
2.7. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
2.8. СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ	12
2.9. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ	13
2.9.1. Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки	13
2.9.2. Подтверждение факта осмотра объектов аренды лично оценщиком, определение степени обстоятельности проведенного осмотра, подтверждаемого выполненными фотографиями объектов.....	13
2.9.3. Степень надежности и полноты использованной рыночной информации	14
2.9.4. Количество и степень профессиональной подготовки привлеченного к выполнению работы персонала.....	14
2.10. Термины и определения, применяемые в отчете	14
2.11. Последовательность определения стоимости объектов оценки	17
3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СОБРАННЫХ ДАННЫХ	18
3.1. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ АРЕНДЫ	18
3.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	18
3.3. ОПИСАНИЕ ВТОРИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ).....	19
3.3.1. Описание нежилых помещений общей площадью 119,9 кв.м.....	19
3.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ.....	19
3.4.1. Вологодская область	20
3.5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ТАРНОГСКОМ РАЙОНЕ	21
4. АНАЛИЗ ДАННЫХ И ВЫВОДЫ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ	22
4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	22
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА 26	
4.2.1. Определение рыночной стоимости размера арендной платы за 1 кв.м. в год за нежилое помещение, общей площадью 119,9 кв.м.....	26
5. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	32
6. СПИСОК ИСПОЛЪЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ.....	32
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА	32

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Оценщик, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющейся у него информацией и согласно профессиональным знаниям:

- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика и являются достоверными, соответствуют действительности и не содержащими фактических ошибок.
- произведенные расчеты, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничений, и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- оценщики не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета; оценщики также не имели личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщиков ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее предопределенной стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его Клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на минимального, максимального или заранее оговоренного результата;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывало значительного профессионального содействия оценщику, подписавшего данный отчет;
- оценщик ООО «Промышленная экспертиза» лично произвел осмотр объектов аренды;
- мнение оценщика и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.98 года «Об оценочной деятельности в РФ» с учетом изменений и дополнений, согласно Федерального Закона № 157 от 27 июля 2006 года «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299, ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке", № 508 от 22.10.2010 г, ФСО № 4 «"Определение кадастровой стоимости". Изменения.», № 328 от 04.07.2011, ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения», № 611 от 25.09.2014 г, ФСО N 7 "Оценка недвижимости", Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.03 № 1102-р, стандартами РОО и другими нормативными документами.
- настоящая оценка была выполнена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения оценщика;
- образование оценщика соответствует всем необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его расположения;
- расчетная величина рыночной стоимости размера годовой арендной платы за 1 кв.м., имущества признается действительной на дату определения стоимости объектов оценки и составляет без учета НДС и коммунальных платежей:

1 092 (Одна тысяча девяносто два) рубля.

1.2. КРАТКОЕ ИЗЛОЖЕНИЕ ОСНОВНЫХ ФАКТОВ И ВЫВОДОВ

Краткое изложение основных фактов и выводов представлено в таблице № 1.

Таблица № 1

№ п/п	Наименование фактов и выводов	Показатели, характеристики, информация
1.	Краткое описание объектов аренды	

1.1	Месторасположение	Вологодская обл., Тарногский р-е., с. Красное, ул. Красная, д.27
1.2	Площади нежилых помещений, кв. м	119,9
1.3	Состояние помещений	Хорошее
2.	Краткое описание качества передаваемых прав	Право пользования – аренда
3.	Дата определения стоимости оцениваемых объектов	22.02.2023 года
4.	Дата осмотра оцениваемых объектов	22.02.2023 года
5.	Дата составления отчета об оценке (период составления отчета об оценке)	с 22.02.2023 года по 20.03.2023 года
6.	Используемые в отчете иностранные валюты и их курсы, установленные ЦБ РФ на дату оценки	В настоящем отчете используется только российский рубль, иностранные валюты не используются
7.	Выводы по анализу наиболее эффективного использования	Использование по своему фактическому назначению - торговля

2. ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ

2.1. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

1. Рыночная арендная плата рассчитывается оценщиком для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой.

2. Арендная плата определяется для объектов аренды исходя из того, что они будут переданы в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещений, без каких либо компенсаций и зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

3. В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости¹. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно – хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является непосредственно платой собственнику объекта за извлечение выгоды и полезных свойств вещей (объектов недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объектов аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя.²

4. Площади, сдаваемых в аренду встроенных нежилых помещений, принимались согласно данным техпаспорта, представленного заказчиком.

5. Оборудование, находящееся в помещениях, оценщиком не оценивалось, так как по условиям договора между Заказчиком и исполнителем данная работа не предусмотрена.

6. При определении корректировки на техническое состояние оцениваемых объектов в сравнении с объектами сравнения и объектами аналогами оценщиков была применена информация о процентном отношении стоимости капитального ремонта от восстановительной стоимости в зависимости от физического износа оцениваемых объектов.³ Данная информация была применена в связи с тем, что на период проведения оценочных работ отсутствовала информация (техническое экспертное заключение) о техническом состоянии оцениваемых объектов, кроме того, отсутствовали дефектные ведомости и сметы на проведение текущих и капитальных ремонтов.

¹ П.12 Информационного письма Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 года № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой»

² П.2 ст.616 ГК

³ В.Т. Александров «Ценообразование в строительстве», ИД «Питер», 2001 год

7. В своих расчетах по определению рыночной стоимости аренды на оцениваемые объекты, оценщик использовал информацию как о фактических сделках, так и предложениях. При использовании информации о предложениях оценщиков была произведена корректировка.

8. При определении корректировок на наличие (отсутствие) коммунальных благоустройств, а также на техническую сопоставимость для определения восстановительной стоимости оценщиком использовались Укрупненные сборники восстановительной стоимости зданий (УПВС).

2.2. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон.

2. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный оценщиком анализ и данные им заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Оценщик не может принять ответственность, если результаты настоящей оценки будут использованы для других целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

3. Согласно установленным профессиональным стандартам, оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса поведения и стандартов РОО.

5. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой, оценщику не была поставлена задача ее проверки. 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.

6. Оценщик исходил из того, что на объекты оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объекты оценки выходит за пределы профессиональной компетенции оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемых объектов. Оцениваемая собственность считается свободной от каких либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

7. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

8. Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

9. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких – либо фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемых объектов, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации. Оценщик не инспектировал те части

имущества, которые покрыты, не выставлены или не доступны и предполагается, что такие части хорошо отремонтированы и находятся в хорошем состоянии. Оценщик не может выразить какое – либо мнение относительно состояния необследованных частей, и настоящий отчет не должен интерпретироваться так, как если бы он подтверждал целостность структуры или материалов, из которых выполнены оцениваемые объекты.

10. Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объектов на дату оценки соответствовало его состоянию на момент осмотра.

11. Оценщик не выполнял никакого исследования о прошлом или будущем использовании земли под объектами оценки или окружающих земель, для установления факта загрязнения оцениваемых объектов при таких использованиях или от окружающих участков. Заключение о стоимости сделано на основании этих допущений.

Никакая ответственность не предполагается в случае обнаружения каких – либо загрязнений, ни за отсутствие экспертизы или научных знаний, необходимых для выявления загрязнений. Если в последствии будет установлено, что загрязнение существует на оцениваемых объектах или на любом соседнем участке, или что возникли ограничения на использование объектов, которые могут вызвать загрязнения, то во всех таких случаях итоговая стоимость может снизиться.

12. Оценщик не проводил исследований на предмет присутствия или иного влияния токсических или опасных веществ и поэтому не может высказывать утверждения относительно потенциального воздействия на оценку. Поэтому, для цели настоящей оценки, оценщик принял допущение, что никаких токсичных, опасных или вредоносных веществ не присутствует внутри оцениваемых объектов или на территории расположения оцениваемых объектов. Любое последующее выявление таких веществ может оказывать значительное влияние на стоимость.

13. 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 указывает источник информации.

14. В своих действиях оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения оценщика, ни в какой степени не связан с выводами, содержащимися в настоящем отчете.

15. Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

16. Согласно положению настоящего отчета, от оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

17. Ни полностью, ни частично настоящий отчет об оценке и никакая ссылка на него не может быть включена в какой – либо публикуемый документ, циркуляр или заявление и никаким образом не публикуется без письменного согласования с оценщиком. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

18. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и соответственно, величины арендной платы за объекты аренды.

19. Оценщик предполагает и не принимает на себя никакой ответственности перед налогами.

Настоящая оценка представлена в валюте страны расположения объектов оценки.

20. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины стоимости и не является гарантией того, что рассматриваемые объекты будут сданы в аренду по указанным ставкам.

2.3. ОСНОВАНИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

ООО "Промышленная экспертиза" получила заказ от Комитета по управлению имуществом по определению рыночной стоимости размера годовой арендной платы за 1 кв.м., нежилого помещения, с кадастровым номером 35:08:0201034:708, по адресу: Вологодская область, с. Красное, ул. Красная, д.27.

В ходе оценки использовалась информация, полученная из различных информационных источников. Наиболее подробная информация об использованных документах представлена конкретно в каждом разделе настоящего отчета.

Предполагается, что с момента получения последней информации не произошло событий, которые могли бы существенно изменить рыночную стоимость объектов оценки.

2.3.1 Заказчик

Комитет по управлению имуществом администрации Тарногского муниципального округа Вологодской области

Адрес: 161560, Российская Федерация, Вологодская область, с. Тарногский Городок, ул. Советская д. 30, каб. 21. Телефон: 8(81748) 2-15-55, 2-14-32, 2-17-20. Электронная почта: tarnogakymi@yandex.ru. ОГРН 1023501493311. ИНН 3517000563. КПП 351701001. Отделение Вологда Банка России/УФК по Вологодской области г. Вологда. БИК 011909101. Счет 03231643195420003000. Кор/сч. 40102810445370000022

2.3.2 Исполнитель

Наименование оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «Промышленная экспертиза»
Юридический адрес	162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П.Покровского, д.42
Почтовый адрес	162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П.Покровского, д.42
ОГРН	№ 1143538000561 дата присвоения 06 июня 2014 года
Банковские реквизиты	ИНН 3526031945/352601001, р/с 40702810800260001592 в ПАО «БАНК СГБ» г. Вологда, к/с 30101810800000000786, БИК 041909786
Контактные телефоны	тел/факс (81738) 2-69-96
e-mail	promexp_vu@mail.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Полис № 0991R/776/40730/22 страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности, выдан АО «АльфаСтрахования», действует с 01.11.2022г. по 31.10.2023г. Страховая сумма 5 000 000 рублей.
Соответствие выполняемых работ стандартам	Сертификат соответствия № СДС.ТП.СМ.03310-13. Соответствует требованиям ГОСТ ISO 9001-2011 (ISO 9001:2008)
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Промышленная экспертиза» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Промышленная экспертиза» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об оценщике

Оценщик, работающий на основании трудового договора	Пачезерцев Сергей Александрович
Место нахождения оценщика	Место нахождения юридического лица, с которым у оценщика заключен договор: 162390, Вологодская обл., г. Великий Устюг, ул. П. Покровского, дом 42.
e-mail	promexp_vu@mail.ru
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство о членстве саморегулируемой организации оценщиков, № 0000410 от 22.07.2020г. Рег.№ 001013. Выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков от

	04.02.2022г.
Документы, подтверждающие профессиональные знания в оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 1255524 от 27.12.2005г. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» в Московском государственном университете «МАМИ»
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	«Оценка движимого имущества» № 024813-2 от 15.07.2021 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис № 0991R/776/40434/22 от 07.07.2022г. выдан АО «АльфаСтрахование» на сумму 3 000 000 рублей. Срок действия полиса с 01.08.2022г. по 31.07.2023г.
Стаж в оценочной деятельности	С 2004 г.
Сведения о независимости оценщика:	<p>Настоящим оценщик Пачезерцев Сергей Александрович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>Оценщик Пачезерцев Сергей Александрович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>Оценщик Пачезерцев Сергей Александрович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

2.4. ЦЕЛИ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объекты аренды (рыночно обоснованной величины стоимости размера арендной платы за оцениваемое имущество).

Предполагаемое использование - принятие решения о сдаче государственного имущества в аренду.

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98 года «Об оценочной деятельности в РФ» с учетом изменений и дополнений согласно Федерального Закона № 157 от 27 июля 2006 года «О внесении изменений в Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральными стандартами оценки, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №№ 297-299, ФСО № 1 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки", ФСО № 2 "Цель оценки и виды стоимости", ФСО № 3 "Требования к отчету об оценке", № 508 от 22.10.2010 г, ФСО № 4 «"Определение кадастровой стоимости". Изменения.», № 328 от 04.07.2011, ФСО № 5 «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения», № 611 от 25.09.2014 г, ФСО N 7 "Оценка недвижимости", Стандартов РОО, требований к отчету и договора об оказании услуг по оценке.

2.6. ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОДОСНОВА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной и иных видов стоимости.⁴

⁴ Ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135 – ФЗ от 29.07.1998 года.

Согласно международным стандартам оценки⁵ 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 перечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

Договор 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 право 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».

Согласно Европейским стандартам оценки⁶, определение рыночной стоимости аренды (Market Rental Value) 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.

Согласно Стандартам RICS (Королевского общества оценщиков Великобритании)⁷ 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 допустимую 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;

⁵ МСО 2005, Основные понятия и принципы оценки, Типы имущества, п.п. 2.1-2.2

⁶ ECO, S4.11

⁷ 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 расчета арендной платы за собственность. При этом рассматривается не продление существующей аренды, а организация нового договора аренды.

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 относит 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.

2.7. Вид ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и п.5 «Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности», единственной подходящей для целей оценки является рыночная стоимость.

При оценке исходили: из традиционного определения рыночной стоимости как цены, выраженной в денежных единицах или в денежном эквиваленте.

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 или уплаченная за объект оценки или его аналог⁸.

Согласно Международных стандартов МСО – 1:

Рыночная стоимость - это расчетная денежная сумма, за которую бы состоялся обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливой и без принуждения.

Под определение, данное МСО, более всего подпадают следующие виды объектов оценки: «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе имущество и имущественные права⁹.

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

⁸ П.8 «Стандартов оценки...»

⁹ Ст. 128 ГК РФ

пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.¹⁰

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование.¹¹

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату.¹²

Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и возможно владения) на определенный период времени. Временный характер пользования объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на¹³:

- календарную дату;
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить.

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора.

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.¹⁴ Арендная плата, в том числе может определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно.¹⁵

Выводы: Таким образом, для целей оценки стоимости размера 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, право аренды следует трактовать, как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом, в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно, стоимость размера арендной платы - это цена права пользования и владения единицей площади объекта 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.

2.8. СОСТАВ И КАЧЕСТВО ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ

Оценке подлежит право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды. Описание качества передаваемых прав включает следующие позиции, помещенные в таблице №2.

Таблица №2

№	Наименование качества передаваемых прав	Помещения в нежилом здании
---	---	----------------------------

¹⁰ Ст. 209 ГК РФ

¹¹ Ст. 606 ГК РФ

¹² Ст. 606 ГК РФ

¹³ Ст. 190 ГК РФ

¹⁴ П.1 ст. 164 ГК РФ

¹⁵ П.2 ст. 164 ГК РФ

п/п		
1.	<i>Наличие / отсутствие обременений прав пользования и владения</i>	
1.1	Ограничения на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений)	Не имеется
1.2	Ситуационные обременения (ограничение посещений, присутствия и поведения)	Не имеется
1.3	Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций)	Использование помещений исключительно по прямому назначению, указанному в договоре
1.4	Запрет на субаренду	Запрещено сдавать помещения как в целом, так и частично в субаренду без письменного разрешения арендодателя
2.	<i>Условия досрочного расторжения договора</i>	См. договор
3.	<i>Степень и полнота включения операционных расходов в арендную плату</i>	Не включены, оплачиваются сверх суммы арендной платы
4.	<i>Степень соответствия уровня коммунальных, эксплуатационных и административно – хозяйственных расходов рыночным условиям</i>	Соответствуют
5.	<i>Условия пересмотра арендных ставок, периодичность пересмотра</i>	В договорах не оговаривается
6.	<i>Категория площади, передаваемая в аренду</i>	Общая

2.9. ОБЪЕМ И ГЛУБИНА ИССЛЕДОВАНИЯ

Объем и глубины проведенного исследования характеризуется следующей информацией, описанной в последующих главах отчета.

2.9.1. Перечень документов, использованных при определении количественных и качественных параметров объектов оценки

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09 декабря 2022 года.

Все вышеперечисленные документы были представлены оценщику в виде копий.

2.9.2. Подтверждение факта осмотра объектов аренды лично оценщиком, определение степени обстоятельности проведенного осмотра, подтверждаемого выполненными фотографиями объектов

Осмотр объектов оценки оценщиком Пачезерцевым Сергеем Александровичем был произведен 22.02.2023 года лично.

Осмотр объектов производился обстоятельно и полно.

Первый этап: изучение расположения первичных объектов недвижимости (здания в которых расположены рассматриваемые помещения) на местности, изучение их окружения и плана расположения объектов на земельном участке;

Второй этап осмотра: осмотр первичных объектов недвижимости с внешней стороны;

Целью осмотра являлось – визуальное изучение и установление и описание количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов, а именно:

- Технического состояния первичных объектов недвижимости;
- Определение необходимости проведения ремонтных работ, определение ориентировочного состава ремонтных работ;
- Определение соответствия функционального использования сдаваемых в аренду помещений, указанного в договорах.

Описание технического состояния объектов недвижимости будет произведено в соответствующих главах настоящего отчета. Все, сдаваемые в аренду помещения используются в соответствии с их функциональным назначением.

Все объекты были сфотографированы. Оценщиком также было сфотографировано техническое состояние ряда конструктивных элементов объектов, чтобы наглядно отразить их техническое состояние. Все фотоматериалы оцениваемых объектов представлены в приложении к настоящему отчету.

2.9.3. Степень надежности и полноты использованной рыночной информации

В настоящем отчете использовалась информация размещенная в сети интернет.

Количество принятых во внимание сопоставимых объектов и объектов - аналогов по каждому оцениваемому объекту составляло не менее трёх.

В настоящем отчете оценщиком были использованы не только цены предложений, но и цены фактических сделок. Данные о фактических сделках были получены оценщиком от собственников аналогичных объектов, на основе состоявшегося интервью, а также арендаторов.

Оценщиком лично было осмотрено состояние сопоставимых объектов сравнения.

2.9.4. Количество и степень профессиональной подготовки привлеченного к выполнению работы персонала

Настоящая работа, как уже отмечалось ранее, была выполнена лично **Пачезерцевым Сергеем Александровичем**, который состоит в штате ООО «Промышленная экспертиза» в должности оценщика и является, действительным членом ассоциации Русское Общество Оценщиков.

2.10. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИМЕНЯЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ

В настоящем отчете используются приводимые ниже термины и определения:

Оценочная деятельность - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной оценочной стоимости.

Оценка - мнение о ценности, уровне или значении объекта.

Оценка стоимости - итог непосредственного взаимодействия исполнителя услуги по оценке стоимости и заказчика оценки и внутренней деятельности исполнителя услуги по удовлетворению потребностей заказчика в установлении оценочной стоимости.

Объект оценки – объект гражданских прав, свободно отчуждаемый или переходящий от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства или законодательно защищенный от причинения морального вреда (физических или нравственных страданий).

Цель оценки - установление оценочной стоимости в соответствии с назначением оценки на конкретную календарную дату - дату проведения оценки.

Оценочная стоимость - вид и расчетная величина стоимости объекта оценки в обобщенном денежном выражении.

Вид оценочной стоимости - определение стоимости, идентифицированное с назначением оценки.

Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется оценочная стоимость объекта оценки.

Процедура оценки - последовательность действий по сбору и анализу исходных данных объекта оценки, исследованию экономической ситуации в конкретном секторе рынка и выполнению расчетов для достижения цели оценки.

Исполнитель услуги по оценке стоимости - оценщик стоимости в качестве индивидуального предпринимателя или в составе организаций по оценке стоимости.

Заказчик оценки - физическое или юридическое лицо, а также правомочный орган исполнительной власти, выступающий в качестве инициатора и потребителя услуги по оценке стоимости.

Оценщик стоимости - профессиональный исполнитель услуги по оценке стоимости, обладающий теоретическими знаниями, практическим навыком, профессиональным мастерством, имеющий лицензию на право проведения оценки и оформивший свою деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Организация по оценке стоимости (оценочная организация) - юридическое лицо, имеющее в своей структуре оценщика стоимости и лицензию на право проведения оценки и оформившее оценочную деятельность в установленном законодательством РФ порядке.

Отчет по оценке - официальный документ, представляемый заказчику исполнителем услуги, содержащий выводы и заключение об установленной оценочной стоимости.

Собственность - 1 значение как юридическое право: принадлежность материальных и духовных ценностей, определенным лицам - субъектам права собственности, право на такую принадлежность и общественные отношения, связанные с этим правом; 2 значение как совокупное понятие: объекты гражданских прав, материальные и нематериальные, в совокупности с правом владения ими.

Субъект права собственности - возможный или действительный участник правоотношений, связанных с владением, пользованием и распоряжением имуществом.

Информация - сведения, являющиеся объектом сбора, хранения и переработки, рассматриваемые как один из видов ресурсов, используемых в экономических процессах, получение которого требует затрат времени и других издержек.

Рынок - всякий институт или механизм, который сводит вместе покупателей и продавцов конкретного товара или услуг.

Рынок свободный - открытый или конкурентный рынок, на котором текущие цены устанавливаются соотношением спроса и предложения без влияния каких – либо внешних факторов.

Цена - это денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог в процессе продажи на свободном рынке.

Цена текущая - цена объекта купли - продажи в данный текущий момент.

Спрос - общественная потребность в товаре, аналогичном объекту оценки, обеспеченная платежными средствами.

Предложение - количество товара, аналогичного объекту оценки, которое продается на определенных условиях в текущий период времени.

Конъюнктура - экономическая ситуация, складывающаяся на конкретном рынке (секторе рынка), характеризующая соотношением спроса и предложения на товары, аналогичные объекту оценки, рыночной активностью, уровнем текущих цен, объемом продаж и товарными запасами.

Стоимость - это выраженная в денежном эквиваленте расчетная величина ценности объекта оценки и относящихся к нему имущественных прав в конкретный момент времени и в соответствии с назначением оценки.

Стоимости в пользовании - группа видов оценочных стоимостей для конкретных целей и (или) для конкретного пользователя (группы пользователей).

Стоимость приобретения - чистая денежная сумма, затраченная на приобретение объекта оценки по счету фактуре плюс все сопутствующие затраты, необходимые для доставки на место и подготовки к дальнейшему использованию.

Стоимость воспроизводства - сумма затрат в рыночных ценах, соответствующих на дату проведения оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Обесценение - потеря стоимости (полезности) объекта оценки и как следствие - стоимости в процессе эксплуатации и под действием различных факторов устаревания.

Износ физический - потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта оценки в процессе эксплуатации и природного воздействия.

Подходы оценки - совокупность методов и приемов, применяемых при оценке стоимости, основанных на системе взглядов, интересов и побуждений сторон, участвующих в процессе оценки стоимости.

Подход затратный - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо для замещения объектов оценки, с учетом износа.

Подход сравнительный - совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Подход доходный - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

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

Ограничивающие условия (ограничения) - состав законодательно установленных условий, запрещений и правил, а также иных особых обстоятельств, повлиявших на результаты оценки стоимости.

Обобщение (согласование) результатов - установление итоговой величины оценочной стоимости путем анализа результатов расчетов, выполненных с помощью методов различных подходов оценки.

Амортизация - исчисленный в денежном выражении износ основных средств с целью погашения их первоначальной стоимости.

Стоимость первоначальная - сумма фактических затрат организации на приобретение, сооружение или изготовление основных средств, включая затраты на доставку, установку и монтаж.

Стоимость текущая (восстановительная) - стоимость приобретения, сооружения или изготовления основных средств в условиях и по ценам текущего периода.

Стоимость остаточная - разность между балансовой стоимостью и суммой амортизационных отчислений основных средств, начисленных исходя из норм амортизации.

Недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Арендная плата - это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды¹⁶. 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.

¹⁶ Ст. 614 ГК РФ

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 аренды - объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется оценщиком.

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, сопоставимые и подвергаемые корректировке.

Элементы 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».

2.11. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Оценка - это совокупность логических процедур и расчетов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциально рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки стоимости объекта представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он должен состоять из следующих основных этапов:

2.11.1. Заключение с заказчиком договора об оценке и постановка задания на оценку

Согласно воле сторон (Комитет по управлению имуществом и ООО "Промышленная экспертиза"), между нами был заключен муниципальный контракт на оказание услуг №34 от 22.02.2023 года.

На данном этапе производится идентификация оцениваемых активов. Определяются цели и задачи оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

2.11.2. Осмотр объекта оценки и установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

Оценщиком ООО "Промышленная экспертиза", совместно с представителями Заказчика был произведен осмотр представленных к оценке объектов. Кроме того, было осмотрено состояние оцениваемых объектов и произведено их фотографирование. В связи с наличием информационных документов на оцениваемый объект замеры оценщиком не производились.

2.11.3. Описание и анализы

Оценщиком произведено описание представленных к оценке объектов, их местоположение, состав и техническое состояние недвижимого имущества. Описаны количественные и качественные характеристики оцениваемых объектов.

Оценщиком были рассмотрены объекты конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость, анализ сегментов рынка недвижимости, к которым относятся оцениваемые объекты. Выявлено соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития.

Кроме того, оценщик произвел анализ наилучшего способа использования объектов оценки. В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования

(НЭИ) объектов оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

2.11.4. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке, и осуществление необходимых расчетов

Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объектов. В настоящем отчете оценщиком были применены только сравнительный подход, как наиболее отражающий реалии рынка аренды. Обоснования применения подходов приведено в соответствующих главах настоящего отчета. Обоснование не применения затратного и доходного подходов помещено в соответствующих разделах отчета.

В рамках применяемого подхода, оценщиком были осуществлены расчеты показателей рыночной стоимости оцениваемых объектов (арендной платы за объект аренды).

2.11.5. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки – заключения о стоимости

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемых объектов является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использования классических подходов и методов оценки. На данном этапе оценщик производит анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляет взвешивание и согласование результатов, производит окончательное заключение о стоимости объектов оценки, оформляет сертификат оценки. В нашем отчете в связи с тем, что оценщиком применялся только сравнительный подход, взвешивание и согласование результатов не производилось.

2.11.6. Составление и передача заказчику отчета об оценке

Оценщиком был оформлен отчет со всеми выполненными описаниями, расчетами, выводами и заключениями, далее отчет был прошит, пронумерован, подписан исполнителями и подготовлен к сдаче Заказчику.

3. ПРЕДСТАВЛЕНИЕ СОБРАННЫХ ДАННЫХ

3.1. Идентификация объектов аренды

Идентификация объектов аренды приведена в таблице №3.

Таблица №3

№ п/п	Наименование	Информация и характеристики
1.	<i>Полный адрес объектов недвижимости</i>	161560, с. Красное, ул. Красная, д.27
2.	<i>Первичный объект недвижимости - нежилое здание</i>	Тип здания – нежилое
3.	<i>Объекты аренды</i>	Нежилое помещение
4.	<i>Общая площадь, сдаваемых в аренду помещений</i>	119,9 кв.м
5.	<i>Этаж</i>	Первый
6.	<i>Собственник объектов</i>	Тарногский муниципальный округ Вологодской области
7.	<i>Балансодержатель</i>	Тарногский муниципальный округ Вологодской области
8.	<i>Первоначальная стоимость, тыс. руб.</i>	Данные отсутствуют
9.	<i>Балансовая стоимость, тыс. руб.</i>	Данные отсутствуют
10.	<i>Остаточная стоимость, тыс. руб.</i>	Данные отсутствуют

3.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Земельный участок, на котором находится оцениваемый объект, является государственной собственностью.

3.3. ОПИСАНИЕ ВТОРИЧНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (ОЦЕНИВАЕМЫХ ПОМЕЩЕНИЙ)

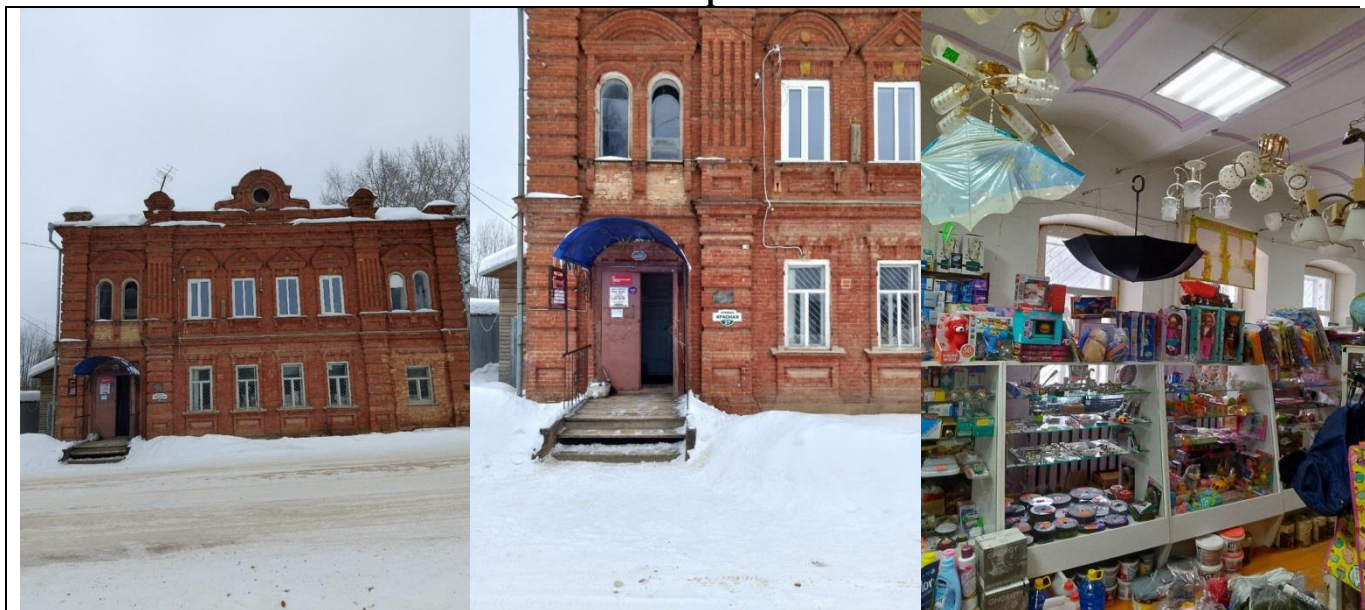
3.3.1 Описание нежилых помещений общей площадью 119,9 кв.м.

Описание помещений представлено в таблице №4.

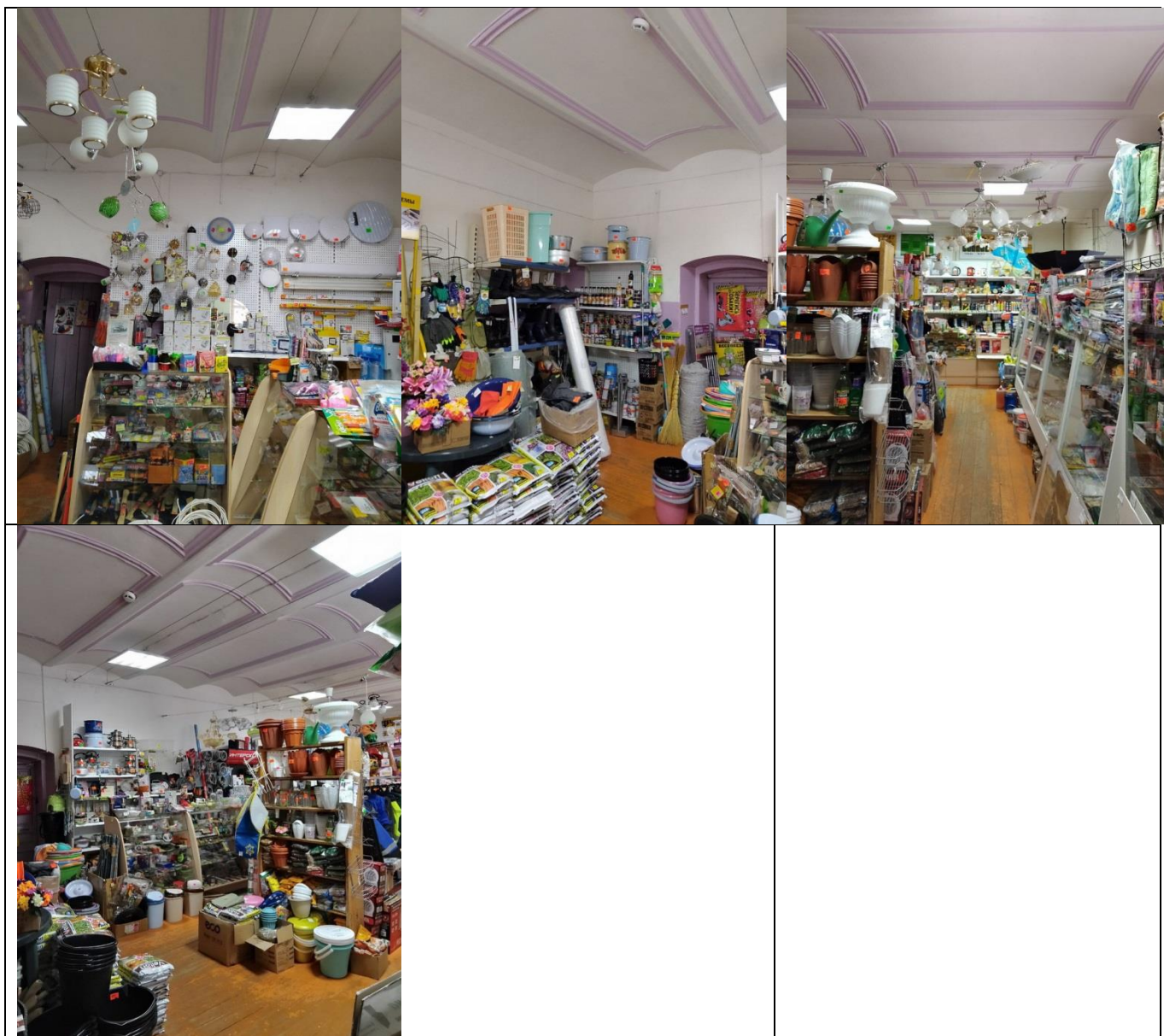
Таблица №4

№ п/п	Наименование	Информация и характеристики
1.	Текущее использование	Торговое
2.	Общая площадь, кв. м	119,9
3.	Этаж	Первый
4.	Расположение помещений (изолированные, смежные, смежно - изолированные)	Изолированные
5.	Высота потолков, м	Не измерялась
6.	Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	Функциональная
7.	Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	Простая во всех помещениях
8.	Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	Современное
9.	Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	Не требует ремонта
10.	Физическое состояние помещений (для целей сопоставления с объектами - аналогами и объектами - сравнения), состояние которых оценивается по шкале оценки физического состояния помещения ¹⁷	Все помещения пригодны к использованию по функциональному назначению, имеют дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта.
11.	Обеспечение безопасности	н/д
12.	Наличие оборудования для бизнеса	Имеется

Фотоматериалы



¹⁷ Согласно Проекту технического задания на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений (версия от 01 июня 2006 г.)



3.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ЛОКАЛЬНОЕ ОКРУЖЕНИЕ

Оцениваемый объект расположен в с. Красное Вологодской области в центре населённого пункта.

3.4.1 Вологодская область

Вологодская область образована 23 сентября 1937 года. Она расположена на севере Европейской части России в поясе умеренно-континентального климата в 500 км от Москвы. По площади является одной из крупных областей Российской Федерации и составляет почти 1% ее территории (145.7 тыс. кв. км); наибольшая протяженность с севера на юг - 385 км, с запада на восток - 650 км.

Область граничит на севере с Архангельской, на востоке - с Кировской, на юге - с Костромской и Ярославской, на юго-западе - с Тверской и Новгородской, на западе - с Ленинградской областями, на северо-западе с Республикой Карелия.

Близость крупных промышленных центров, транспортных магистралей, соединяющих Центральную Россию с Уралом и Сибирью, позволяют развивать эффективные деловые связи с другими регионами и зарубежьем.

Доминирующие отрасли промышленности: черная металлургия, химическая промышленность (г. Череповец), машиностроение, металлообработка, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная (г. Вологда, г.Сокол). Легкая промышленность

представлена предприятиями по первичной обработке льна, двумя крупными льнокомбинатами, кружевным, швейным, трикотажными производствами.

Ведущая отрасль сельского хозяйства - молочное животноводство, на которое приходится 70% всей продукции сельского хозяйства. Производственно-промышленный потенциал агропромышленного комплекса позволяет обеспечить потребность населения в мясе, молоке, яйце, картофеле.

В топливно-энергетическом комплексе главное место занимает энергетика. 50% электроэнергии область получает от других энергосистем - Тверской, Костромской, Кировской, Ленинградской и Ярославской.

В области широко развита транспортная инфраструктура.

Область разделена на 26 административных районов, 4 города областного и 11 районного подчинения. Наиболее крупные из них: Вологда, Череповец, Великий Устюг и Сокол.

Высшим должностным лицом Вологодской области является Губернатор, который представляет область в отношениях с федеральными органами государственной власти и с органами государственной власти других субъектов РФ.

Губернатор области и образуемые им органы составляют систему исполнительной власти области.

Постоянно действующим представительным и законодательным органом государственной власти Вологодской области является Законодательное Собрание. Оно состоит из 32 депутатов, избираемых населением области на основе всеобщего равного и прямого избирательного права при тайном голосовании.

Работой Законодательного Собрания руководит его Председатель, избираемый тайным голосованием большинством голосов от установленного числа депутатов.

Для области характерен умеренно - континентальный климат с продолжительно холодной зимой, относительно коротким теплым летом.

Средняя температура января на западе области -11°, на востоке -14°; июля соответственно +16° и +18°. Период с положительными температурами составляет 195-210 дней. Средняя годовая сумма осадков всех видов - 480-500 мм на востоке области и 560-600 мм - на западе, что намного больше величины испаряемости.

Областной центр - город Вологда, основан в 1147 году. Крупнейший индустриальный центр области - г. Череповец.

Вологодчина сыграла важную роль в формировании русской нации, внесла богатейший вклад в сокровищницу российской и мировой культуры.

В современных условиях удобное географическое положение области, ее природные ресурсы, высокий уровень квалификации специалистов, программно-целевой подход к управлению экономикой, благоприятные возможности для развития предпринимательства, создаваемые администрациями области, городов и районов, открывают новые интересные возможности.

Вологодская область - обширный простор для деятельности людей энергичных и предприимчивых.

Исторически так сложилось, что наша область, прежде всего, металлургическая. Однако у области есть очень неплохой потенциал в других отраслях – химической, лесной, агропромышленной.

Основная цель экономической политики областных властей - стабильное и поступательное развитие региона с устойчивым развитием всех отраслей экономики и повышением жизненного уровня населения.

3.5. АНАЛИЗ РЫНКА НЕЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В ТАРНОГСКОМ РАЙОНЕ

Анализ рынка недвижимости является неотъемлемой частью любого отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости, т.к. состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации

объекта недвижимости в определенный момент времени и в будущем, т.е. на основные данные, используемые при оценке рынка недвижимости.

Общая характеристика рынка недвижимости

«Рынок» в самом общем понимании определяется как система, регулируемая соотношением спроса и предложения. В более узком значении понятие «рынок» используется специалистами как место купли-продажи товаров и услуг. Специфика рынка недвижимости проявляется в том, что он не имеет определенного места купли-продажи. Понятие «рынок недвижимости» означает куплю-продажу различных объектов недвижимости (в данном случае нежилой недвижимости).

Рынок недвижимости – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено его существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью.

В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Российский рынок недвижимости отражает все проблемы экономики и характеризуется неравномерным развитием своих отдельных сегментов.

Традиционно в России недвижимость делится на три группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную базу. Наиболее быстрыми темпами в России развивается рынок жилья, вследствие того, что недвижимость, с одной стороны, выступает основой личного существования граждан, и с другой стороны, имеются объективные потребности населения в улучшении жилищных условий.

За последние годы рынок недвижимости повысил свою активность с помощью действия компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, финансовых организаций, агентств, оценщиков, юристов. Тем не менее, его нельзя отнести к рынку совершенной конкуренции вследствие существенных особенностей функционирования, обусловленными такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска, характерные для недвижимости;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения равновесия между спросом и предложением.

Развитие рынка недвижимости определяется:

- *экономическим ростом или ожиданиями такого роста.* Хотя на рынке и могут возникать благоприятные краткосрочные условия при отсутствии роста, такие обстоятельства возникают достаточно редко;
- *финансовыми возможностями* для приобретения недвижимости, что в свою очередь, обусловлено стадией экономического развития региона (кризис, застой, промышленное развитие), наличием и характером рабочих мест;
- *взаимосвязями между стоимостью недвижимости и экономической перспективой того или иного района.* Некоторые районы находятся в состоянии застоя, т.к. их основные отрасли промышленности перемещены в другие части страны или пришли в упадок.

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность.

4. АНАЛИЗ ДАННЫХ И ВЫВОODY О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

4.1. МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

При определении рыночной стоимости оцениваемых объектов используются три основных подхода¹⁸:

¹⁸ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ФСО-1,2,3, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ СУБЪЕКТАМИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо для замещения объектов оценки, с учетом износа.

Сравнительный подход - совокупность методов 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, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Заключение о применимости перечисленных подходов делается только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности в качестве необходимой исходной информации.

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 и 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 аренды¹⁹ (либо предложений к аренде).

Последовательность и основные требования выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды

1. Проведение обоснования ценообразующих факторов осуществляется по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости. При исследовании рынка недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.
2. На основе ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.
3. Производится выбор удельных единиц сравнения. В общем случае сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).
4. Объекты аналоги отбираются таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.
5. Данные о ценах объектов – аналогах или объектах сравнения обрабатываются с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки.

¹⁹ В случае использования предложения к аренде подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предполагаемые условия аренды.

6. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной арендной ставки объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов – аналогов или объектов сравнения.

Критерии необходимости и достаточности для отказа от выполнения прочих подходов

В случае, если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, следует отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

- сопоставимые объекты отобраны в схожем по своим основным социально-экономическим показателям населенном пункте, что и объекты аренды;
- количество сопоставимых объектов - не менее 3-х;
- объект аренды должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит.

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения 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 недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты 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 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 стоимости размера арендной платы представляет собой «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. То есть, при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход регулируется методом компенсации издержек доходами.

Последовательность и требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами

1. Рассчитывается рыночная стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласуются между собой полученные результаты.
2. Определяется коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.
3. Рассчитывается требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.
4. Определяется величина операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:

- налог на имущество - согласно действующему законодательству;
- затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
- минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
- платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
- отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).

5. Определяется требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумма требуемого ЧОД и учтенных ОР.

6. Определяются возможные прочие доходы от объекта аренды (например доходы от парковочных мест, от вендинга, сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши по установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов в холле, иные доходы).

7. Определяются возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.

8. Определяется требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумма требования ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9. Определяется арендная ставка за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

В настоящем отчете затратный подход не применялся по следующим причинам:

Практически выполнены все условия достаточности применения сравнительного подхода при определении размера арендной платы, а именно:

- сопоставимые объекты отобраны в схожем по своим основным социально-экономическим показателям населенном пункте, что и объекты аренды;
- количество сопоставимых объектов - не менее 3-х, использована информация о предложениях и фактических сделках;
- объект аренды должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит.

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 этом распределяется доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяется сумма «генерируемая» недвижимостью, т.е. определяется «добавочная продуктивность земли и улучшений» по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной стоимости арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости за соответствующий период.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые помещения. Для прочих объектов в виду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть не достоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной стоимости арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

В настоящем отчете доходный подход в расчетах не применялся. См. обоснование в составе затратного подхода.

Согласование результатов и заключение о величине стоимости размера арендной платы

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

- применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки;
- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка, в том числе рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество отделки, инженерное обеспечение и т.п.

В связи с применением только сравнительного подхода, согласование результатов стоимости в настоящем отчете не производилось.

4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ РАЗМЕРА АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ С ПРИМЕНЕНИЕМ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

4.2.1 Определение рыночной стоимости размера арендной платы за 1 кв.м. в год за нежилое помещение, общей площадью 119,9 кв.м.

Определение рыночной стоимости размера арендной платы за 1 кв.м. в год за нежилое помещение, общей площадью 119,9 кв. м, в нежилом здании произведено в таблице №5.

В качестве объектов сравнения и объектов аналогов были приняты данные о фактических сделках (продажа размера арендной платы торговых помещений). Полное описание и анализ договоров аренды представлен в таблице №5.

При определении рыночной стоимости размера арендной платы, оценщиком были применены следующие корректировки:

Корректировка на предложение - не производилась, так как в расчетах использовалась информация о фактических сделках.

Корректировка на качество передаваемых прав - не производилась, так как условия продажи размера арендной платы объектов сравнения и оцениваемого объекта одинаковые.

Корректировка на условия финансирования - не производилась, так как условия продажи размера арендной платы объектов сравнения и оцениваемого объекта одинаковые.

Корректировка на дату продажи (условия рынка) - производилась из расчета роста арендной платы за год в размере 8 – 10 %, среднее значение 9,0 % в год, из расчета в год – 0,75 %.

Корректировка на местоположение - производится определением соотношения размера арендных ставок на земельные участки по функциональному назначению согласно их кадастровых кварталов. При этом оценщиком было использовано постановление правительства области № 2322 от 02.12.2008 года «Ставки арендной платы за пользование земельными участками на территории муниципального района».

Корректировка на экологию - не производилась.

Корректировка на тип здания - производится на основании группы капитальности оцениваемого объекта.

Корректировка на низкую «проходимость» потенциальных покупателей - не производится.

Корректировка на ассортимент продаваемых товаров и запрещение рекламы - не производится.

Корректировка на техническое состояние - проводится на основании обеспеченности здания коммуникациями, его технического состояния, степени отделки.

Таблица №5

№ п/п	Наименование	Оцениваемые объекты	Объекты сравнения и объекты - аналоги		
			Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3
	Описание объектов сравнения и объектов - аналогов, анализ договоров аренды				
1.	Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2.	Месторасположение	с. Красное, ул. Красная, д.27	с. Нюксеница, ул. Нагорная, д.23а	с. Тарногский Городок, ул. Советская, д.43	с. Нюксеница, ул. Набережная, д.22
3.	Площадь, кв.м	119,9	280	46,7	51,1
4.	Размер арендной платы руб в год, за помещение в целом		420 000	6 221	6 251
5.	Размер арендной платы руб/кв.м в месяц		125	133	122
6.	Качество передаваемых прав				
6.1.	Наличие обременения прав пользования и владения				
	Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений)	не ограничиваются	не ограничиваются	не ограничиваются	не ограничиваются
	Ситуационные обременения (ограничение посещений, присутствия и поведения)	не имеется	не имеется	не имеется	не имеется
	Функциональные обременения (ограничения реализации разновидностей функций)	торговое	торговое	торговое	торговое
	Запрет на субаренду	только с согласия арендодателя	только с согласия арендодателя	только с согласия арендодателя	только с согласия арендодателя
7.	Условия финансирования				
7.1.	Осуществление платежа	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства
8.	Особые условия				
8.1.	Наличие финансового давления на сделку	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
8.2.	Не рыночная связь арендной ставки с ценой продажи	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется
8.3.	Специальные условия стимулирования	Не имеется	Не имеется	Не имеется	Не имеется

	арендаторов				
9.	Характеристики местоположения				
9.1.	Адекватность района и окружения	Адекватны	Адекватны	Адекватны	Адекватны
9.2.	Близость к центрам деловой и социальной активности и трудовым ресурсам	удалено	близко	близко	близко
9.3.	Доступность объекта (транспортная и пешеходная), состояние подъездных дорог	Хорошая, качество подъездных дорог удовлетворительное	Хорошая, качество подъездных дорог удовлетворительное	Хорошая, качество подъездных дорог удовлетворительное	Хорошая, качество подъездных дорог удовлетворительное
9.4.	Качество среды (экология)	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
9.5.	Состояние окружающей застройки	см. описание в тексте отчета	В основном административные и жилые здания	В основном административные и жилые здания	В основном административные и жилые здания
10.	Физические характеристики				
10.1.	Характеристики здания				
10.2.	Тип здания	нежилое	нежилое	нежилое	нежилое
10.3.	Группа капитальности	первая	первая	первая	первая
10.4.	Архитектурная привлекательность и состояние фасадов	Внешне привлекательно, состояние фасадов хорошее	Внешне привлекательно, состояние фасадов хорошее	Внешне привлекательно, состояние фасадов хорошее	Внешне привлекательно, состояние фасадов хорошее
11.	Техническое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11.1.	Благоустройство территории, озеленение	благоустройство и озеленение территории естественное, состояние удовлетворительное	благоустройство и озеленение территории естественное, состояние удовлетворительное	благоустройство и озеленение территории естественное, состояние удовлетворительное	благоустройство и озеленение территории естественное, состояние удовлетворительное
12.	Архитектурно - планировочные решения				
12.1.	Этаж/этажность	на первом этаже здания	на первом этаже здания	на первом этаже здания	на первом этаже здания
12.2.	Отдельный вход, ориентация входа	см. описание в тексте отчета	имеется	имеется	имеется
13.	Размеры и форма помещений				
13.1.	Площадь, кв.м	119,9	280	46,7	51,1

13.2.	Высота потолков, м	н/д	н/д	н/д	н/д
13.3.	Форма	различная, в основном правильная	различная, в основном правильная	различная, в основном правильная	различная, в основном правильная
14.	Класс качества				
14.1.	Класс отделки	простая	простая	простая	простая
14.2.	Класс инженерного оборудования	современное	современное	современное	современное
15.	Потребность в ремонте помещений				
15.1.	Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
15.2.	Состояние инженерного оборудования	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
16.	Сервис и дополнительные элементы				
16.1.	Обеспеченность связью и коммунальными услугами	имеется	имеется	имеется	имеется
17.	Стоимость права аренды руб/кв.м в год		125	133	122
18.	Дата сделки / предложения		12.03.2023	19.12.2022	23.06.2022
19.	Источник получения информации		https://www.avito.ru/nyuksenitsa/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_280_m_2059075732	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000012500000000267_1/(lotInfo:info)?fromRec=false	https://torgi.gov.ru/new/public/lots/lot/210000012500000000056_17/(lotInfo:info)?fromRec=false
Определение рыночной стоимости арендной платы встроенных помещений					
20.	Корректировка на предложение, %		-12	0	0
21.	Скорректированная стоимость арендной платы, руб/ 1 кв.м/мес		110	133	122
22.	Корректировка на качество передаваемых прав		0	0	0
23.	Скорректированная стоимость арендной платы, руб/1кв.м/мес		110	133	122
24.	Корректировка на условия финансирования		0	0	0
25.	Скорректированная стоимость арендной платы, руб/1кв.м/мес		110	133	122
26.	Корректировка на дату продажи, %		0	0	0
27.	Скорректированная стоимость арендной платы, руб/1кв.м/мес		110	133	122
28.	Корректировка на местоположение, %		-25	-25	-25
29.	Скорректированная стоимость арендной		83	100	92

	<i>платы, руб./1кв.м/мес</i>				
30.	Корректировка на экологию, %		0	0	0
31.	<i>Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1кв.м/мес</i>		83	100	92
32.	Корректировка на тип здания, %		0	0	0
33.	<i>Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1кв.м/мес</i>		83	100	92
34.	Корректировка на низкую "проходимость" потенциальных арендаторов		0	0	0
35.	<i>Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1кв.м/мес</i>		83	100	92
36.	Корректировка на ассортимент продаваемых товаров и запрещение рекламы		0	0	0
37.	<i>Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1кв.м/мес</i>		83	100	92
38.	Корректировка на текущее состояние, благоустройство%		0	0	0
39.	<i>Скорректированная стоимость арендной платы, руб./1кв.м/мес</i>		83	100	92
40.	<i>Среднее значение арендной платы, руб./1 кв. м в мес.</i>		91		
40.	<i>Размер годовой арендной платы за 1 кв.м</i>		1 092		

5. ПРИЛОЖЕНИЯ

К настоящему отчету прилагаются:

Приложение №1 Документы на объект оценки;

Приложение №2 Скриншоты объектов аналогов;

Приложение №3 Документы дающие право заниматься оценочной деятельностью.

6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.98 «Об оценочной деятельности в РФ».
2. Федеральные стандарты оценки № 1,2,3 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утверждённых приказами Минэкономразвития РФ № 297-299 от 20 мая 2015 года.
3. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 07.03.02 № 568-р.
4. Международные стандарты оценки МСО 1- 4.
5. Стандарты РОО.
6. А.В. Верховзина. "Правовое регулирование оценочной деятельности" Москва, 2003 год.
7. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости.
8. Общая часть к сборникам УПВС.
9. В.Т. Александров «Ценообразование в строительстве», изд. «Питер», г. Санкт – Петербург, 2001 год.
10. Аханов В.С. "Справочник строителя" Ростов - на - Дону, 1999 год.
11. М.А. Федотова, Э.А. Уткин «Оценка недвижимости и бизнеса», Москва, 2000 год.
12. Учебник под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой "Оценка недвижимости", 2003 год;

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Приведенные расчеты позволяют оценщику высказать свое мнение, что рыночная стоимость размера годовой арендной платы за 1 кв.м, нежилого помещения в нежилом здании по адресу: Вологодская область, с. Красное, ул. Красная, д.27, без учета НДС и коммунальных платежей составит:

1 092 (Одна тысяча девяносто два) рубля

Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки для дальнейшего заключения договоров аренды.

Результат оценки актуален в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

Оценщик, действительный член ассоциации
Русское Общество Оценщиков



Пачезерцев С.А.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Вологодской области
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1			
Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.12.2022г.			
Кадастровый номер: 35:08:0201034:708			
Номер кадастрового квартала: 35:08:0201034			
Дата присвоения кадастрового номера: 29.07.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют			
Местоположение: Российская Федерация, Вологодская область, Тарногский муниципальный район, Заборское сельское поселение, село Красное, улица Красная, дом 27			
Площадь, м2: 119.9			
Назначение: Нежилое			
Наименование: нежилое помещение			
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место: Этаж № 1			
Вид жилого помещения: данные отсутствуют			
Кадастровая стоимость, руб: 265586.89			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: 35:08:0201034:393			
Виды разрешенного использования: данные отсутствуют			
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: данные отсутствуют			
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки: данные отсутствуют			
Получатель выписки: Администрация Тарногского района (представитель правообладателя), Правообладатель: Тарногский муниципальный округ Вологодской области			


полное наименование должности		инициалы, фамилия	
<div>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 64375127400433633109200328139839306360 Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023</div>			

Раздел 2 Лист 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.12.2022г.			
Кадастровый номер: 35-08-0201034-708			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Тарногский муниципальный округ Вологодской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 35-08-0201034-708-35/265/2022-2 09.12.2022 12:57:48
3	Документы-основания	3.1	Закон Вологодской области "О преобразовании всех поселений, входящих в состав Тарногского муниципального района Вологодской области, путем их объединения, наделения вновь образованного муниципального образования статусом муниципального округа и установлении границ Тарногского муниципального округа Вологодской области", № ОЗ-5112, выдан 28.04.2022
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Муниципальное образование Заборское сельское поселение Тарногского муниципального района Вологодской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 35-08-0201034-708-35/096/2021-1 29.07.2021 11:55:29
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
<p>Сертификат: 64575127400438310920022813983906360</p> <p>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023</p>		
	полное наименование должности	
	инициалы, фамилия	

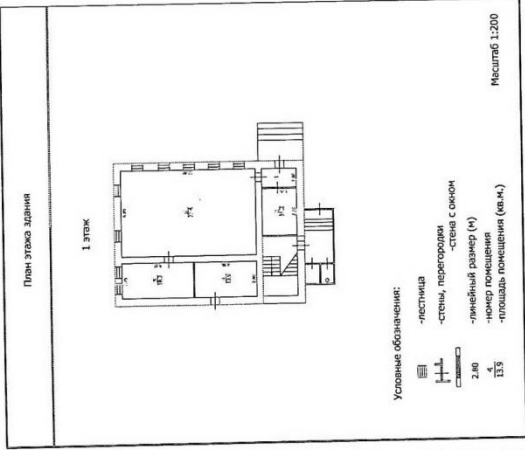
Лист 3

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.12.2022г.			
Кадастровый номер: 55:08:0201034:708			
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 647512740043833109200328139839306360	
		Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ	
		РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
		Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023	
		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Раздел 5 Лист 4

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
09.12.2022г.			
Кадастровый номер: 35:08:0201034:708			
Номер этажа (этажей): 1			
<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> <p>План этажа здания</p>  <p>1 этаж</p> <p>Масштаб 1:200</p> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 10px;"> <p>Условные обозначения:</p> <ul style="list-style-type: none"> - лестница - стены, перегородки - стены с окном - линейный размер (м) - номер помещения - площадь помещения (кв.м.) </div> </div>			
Масштаб 1:200			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>полное наименование должности</p> </div> <div> <p>инициалы, фамилия</p> </div> </div>			
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН</p> <p>ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 6457512740433109200328139839306360</p> <p>Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ</p> <p>РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ</p> <p>Действителен с 17.05.2022 по 10.06.2023</p> </div> </div>			

Аналог №1

[illegible]

Аналог №3

Встроенное нежилое помещение № 7-8 на 1 этаже общей площадью 51,1 кв.м, кадастровый номер 35:09:0301002:868, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Набережная, д. 22,

Не состоялся

Электронный аукцион

Дополнительный сервис по проведению электронных торгов во взаимодействии с электронными площадками

Извещение, лот

№2100000125000000056, лот №17

Начальная цена

75 012,76 Р

Шаг аукциона

3 750,64 Р

Вид торгов

На право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров, предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества

Электронная площадка

тендер

PTC

PTC-тендер

Субъект местонахождения имущества

Вологодская область

Дата и время начала подачи заявок

25.05.2022 00:00 (МСК)

Дата и время окончания подачи заявок

19.06.2022 00:00 (МСК)

Дата проведения торгов

23.06.2022 00:00 (МСК)

Сведения о лоте

Предмет торгов (наименование лота)
Встроенное нежилое помещение № 7-8 на 1 этаже общей площадью 51,1 кв.м, кадастровый номер 35:09:0301002:868, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Набережная, д. 22.

Описание лота
Встроенное нежилое помещение № 7-8 на 1 этаже общей площадью 51,1 кв.м, кадастровый номер 35:09:0301002:868, расположенное по адресу: Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Набережная, д. 22. РНФИ П13370035887 (здание – кирпичное, электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация, целевое назначение - для использования под офисное, торговое, производственное, складское помещение)

Извещение на электронной площадке (ссылка)

Субъект местонахождения имущества
Вологодская область

Местонахождение имущества
Вологодская область, р-н. Нюксенский, с. Нюксеница, ул. Набережная, д. 22.

Категория объекта
Нежилые помещения

Форма собственности
Федеральная собственность

Вид договора
Договор аренды

Порядок оплаты
Ежемесячный платеж

Начальная цена за кв.м
122,32 Р

Ежемесячный платеж за объект
6 251,06 Р

Срок действия договора - лет
5

Порядок ознакомления с имуществом, иной информацией
В соответствии с аукционной документацией

Обременения, ограничения
Отсутствуют

Целевое назначение государственного или муниципального имущества, права на которое передаются по договору
Нежилое

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERSОГРН 1207700240813 | ИНН 7701159733
107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@roo.ru | Web: www.roo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18Ассоциацией член Европейской
группы ассоциаций оценщиков (TEGOVA)Член Торгово-промышленной палаты
Российской ФедерацииЧлен Международного комитета
по стандартам оценки (IVSC)Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиковНастоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению

Пачезерцев Сергея Александровича

(Ф.И.О. заявителя или иного полномоченного представителя)

о том, что Пачезерцев Сергей Александрович

(Ф.И.О. заявителя)

является членом РОО и включен(а) в реестр «25» сентября 2007 г. за регистрационным
номером 001013

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного
воздействия: нет

Квалификационный аттестат:

1. №024813-2 от 15.07.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 15.07.2024;
2. №024519-1 от 08.07.2021. Оценка недвижимости, действителен до 08.07.2024Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов
саморегулируемой организации оценщиков:

Стаж в области оценочной деятельности: 19 лет

Общий стаж: 20 лет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 14 марта 2023 г.

Дата составления выписки 14 марта 2023 г.

Руководитель Отдела ведения реестра



В.В. Зорников



г. Москва, Россия

«24» октября 2022 г.

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 0991R/776/40434/22Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика №
0991R/776/40434/22 (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он
является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условий Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим
Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО «ПРОМЭКСПЕРТИЗА»
Россия, 162360, область Вологодская, р-н Великоустюгский, г. Великий Устюг, ул. Павла
Полторского, д.42
ИНН: 3526031945 КПП: 352601001

2. СТРАХОВЩИК:

Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. «Б»
ИНН: 7713056834 КПП: 770501001
Лицензия СИ № 2239 от 13.11.2017 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:

с 00:00 часов «01» ноября 2022 г. по 24:00 часов «31» октября 2023 г. (Период страхования).

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по всем страховым случаям.

5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:

5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю

6. ФРАНШИЗА:

Не установлена.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

В соответствии с п. 2.1.2. Правил.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем являются события, предусмотренные п. 6.1 настоящего Договора, с наступлением
которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателю, вред
имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя.
8.2. 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 применение которого застрахован по настоящему Договору, при
условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы
производятся с целью отплатить требованиям (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер
возмещения.

9. ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:

Профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении
объектов оценки рыночной или иной стоимости, предусмотренной Федеральными стандартами оценки.
Сотрудниками Страхователя признаются организации – физические лица, право осуществления оценочной
деятельности которых не приостановлено, соответствующее требованиям статьи 24 Федерального закона от
29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и
дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности
на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.

10. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:

Территория страхования: Российская Федерация.

Менеджер договора со стороны Страховщика: Кудинер Ольга Владимировна
Тел. (495) 785-0888 (75) 5435 электронная почта: KudinerOV@alfastrah.ruПОЛИС №0991R/776/40434/22
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ
ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

г. Москва

7 июля 2022 г.

Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/40434/22, неотъемлемой частью которого
он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков»,
утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор,
Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если каково-
либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения
настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК

АО «АльфаСтрахование»
Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.
ИНН 7713056834, КПП 772501001
p/c 40701810901300000035 в АО «Альфа-Банк»,
г. Москва, п/с 30101810200000000593.
БИК 044525593.

СТРАХОВАТЕЛЬ

Оценщик Пачезерцев Сергей Александрович
Адрес регистрации или ИНН: 352605213248

ЗАСТРАХОВАННАЯ

Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов
оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Настоящий Полис вступает в силу с 00:00 часов 01 ноября 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут
31 июля 2023 г. включительно.

СРОК ДЕЙСТВИЯ

Ретроактивный период, установлен по настоящему Договору с 1 августа 2022 г.

СТРАХОВАЯ СУММА,

Страховая сумма составляет: 5 000 000,00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)

ЛИМИТЫ

Лимит ответственности по одному страховому случаю не установлен (отсутствует)

ОТВЕТСТВЕННОСТИ,

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.

ФРАНШИЗА

Франшиза не установлена (отсутствует)

ОБЪЕКТ

Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности
оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику,
заключенному 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 по настоящему Договору являются риск причинения ущерба действиями
(бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки,
стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией
оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба;

при условии, что:

- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшее причинение вреда, произошедши
с 1 августа 2022 г. по 31 июля 2023 г.;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя
и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлено
пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством
Российской Федерации.

ТЕРРИТОРИЯ

Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная
деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам
(Выгодоприобретателям).

СТРАХОВАТЕЛЬ:

АО «АльфаСтрахование»
в лице: Руководителя управления АО «АльфаСтрахование» (Московский
региональный центр/корпоративный блок/управление коммерческого
страхования) – Ирины Владимировны, действующего на
основании доверенности №0503020 от «01» апреля 2020 г.

Пачезерцев Сергей Александрович

