ОБ ИЗМЕНЕНИИ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РЕГИОНАЛЬНОГО ФИЛИАЛА АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «РОССИЙСКИЙ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЙ БАНК» № 3349/39/29 (603003, НИЖЕГОРОДСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. ГОРОДЕЦ, ПЛ. ПРОЛЕТАРСАЯ Д. 12)

Департамент управления и развития региональной сети

Л.А. Корсакова

Август 2021 год

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ
RSHB.RU

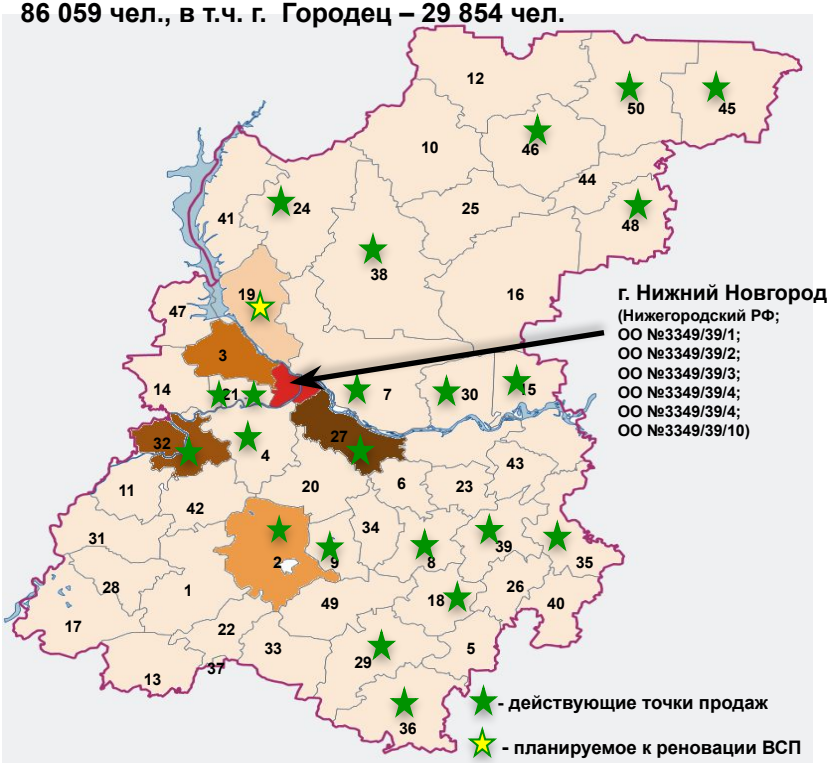
СОДЕРЖАНИЕ

Характеристика потенциала Нижегородской области с учетом плотности населения	**слайд 3**
Характеристики существующих условий размещения дополнительного офиса	**слайд 4**
Карта геолокации	**слайд 5**
Планируемое местонахождение дополнительного офиса	**слайд 6**
Карта прилегающей территории к предлагаемому помещению	**слайд 7**
Фотографии, характеризующие предлагаемое помещение	**слайд 8**
Характеристики предлагаемых условий размещения дополнительного офиса	**слайд 9,10**
Планировочное решение	**слайд 11**
План помещения с выделенным участком арендуемой площади	**слайд 12**
Уличная навигация	**слайд 13,14**
Объем финансирования на реализацию проекта	**слайд 15**
Выводы	**слайд 16**
Приложения	**Слайд 17-25**

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

ХАРАКТЕРИСТИКА ПОТЕНЦИАЛА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ С УЧЕТОМ ПЛОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ

Численность населения:
Нижегородской области – 3 202 946 чел., Городецкий район – 86 059 чел., в т.ч. г. Городец – 29 854 чел.



Нижегородская область — один из самых экономически развитых субъектов Российской Федерации в Приволжском федеральном округе, имеющий большой промышленный потенциал. Лидирующими отраслями промышленности Нижегородской области являются машиностроительная и химическая.

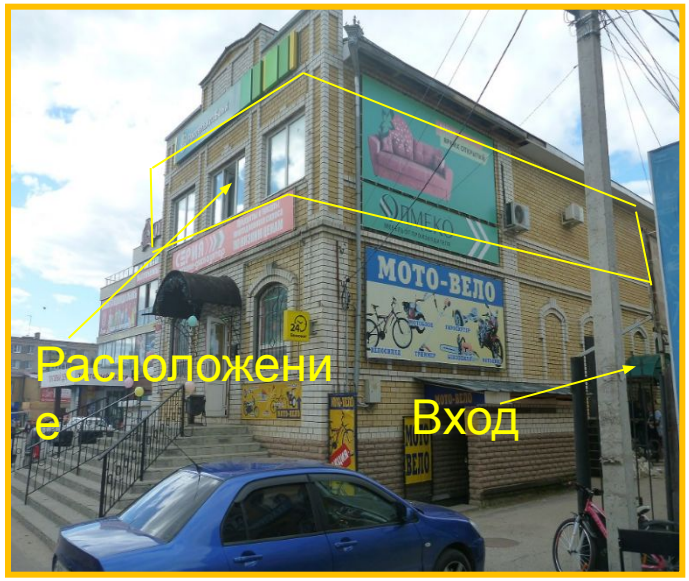
Основу экономики Городецкого района определяет промышленное производство. Лидирующие позиции занимают производство автокомпонентов и транспортных средств, пищевых продуктов и нетканых материалов, а также судостроение и судоремонт. Значительную роль играет энергетическое направление. Ведущим направлением в сельском хозяйстве является животноводство, основным видом деятельности которого является производство молока. В растениеводстве основным направлением является производство картофеля. Основные сельскохозяйственные предприятия -колхоз-племзавод «Красный маяк», СПК «Колхоз имени Куйбышева», ТнВ «Мир» Ященко А. В. и компания», ООО «Курцево». Городец издавна славился пряниками, которые здесь изготавливали в течение нескольких веков. На данный момент основным производителем пряника является ОАО «Городецкий кондитер» (так же известен под маркой «ЛюВеНа)

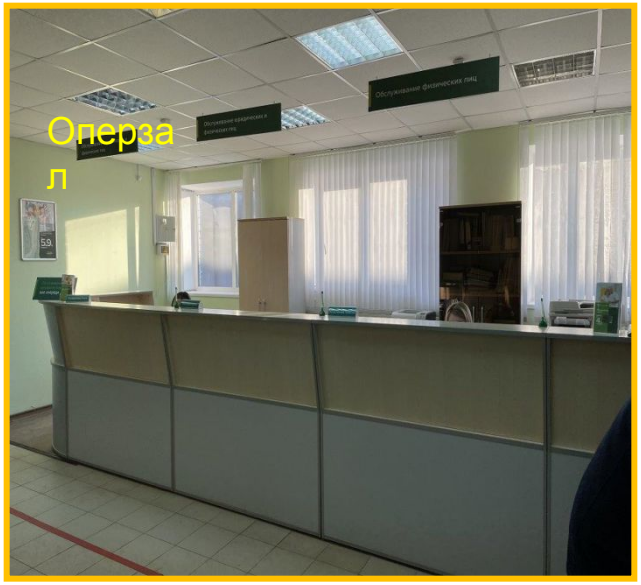
№п/п	Муниципальное образование	Площадь, км²	Население, чел.	Плотность населения, чел./км²	Наличие точек продаж Банка в районе	Кол-во точек продаж кредитных организаций	Концентрация (чел./на 1 точку продаж)
1	Ардатовский	1 888	22 522	11,9		4	5 630,5
2	Арзамасский	2 011	40 248	20,0	3349/39/06	36	1 118,0
3	Балахнинский	897	75 693	84,4		15	5 046,5
4	Богородский	1 459	59 357	40,7	3349/39/8	15	3 957,1
5	Большеболдинский	866	10 732	12,4		4	2 683,0
6	Большемурашкинский	659	9 353	14,2		5	1 870,6
7	Борский*	3 584	118 156	33,0	3349/39/22	31	3 811,5
8	Бутурлинский	1 105	13 261	12,0	3349/39/03	6	2 210,2
9	Вадский	743	13 922	18,7	3349/39/9	6	2 320,3
10	Варнавинский	2 523	11 841	4,7		3	3 947,0
11	Вачский	979	17 017	17,4		5	3 403,4
12	Ветлужский	2 992	14 236	4,8		8	1 779,5
13	Вознесенский	1 303	14 851	11,4		5	2 970,2
14	Володарский	1 050	57 962	55,2		9	6 440,2
15	Воротынский	1 936	17 666	9,1	3349/39/09	9	1 962,9
16	Воскресенский	3 555	19 300	5,4		6	3 216,7
17	Выксунский	1 866	81 745	43,8		17	4 808,5
18	Гагинский	1 064	10 487	9,9	3349/39/17	8	1 310,9
19	**Городецкий**	**1 483**	**85 620**	**57,7**	**3349/39/29**	**16**	**5 351,3**
20	Дальнеконстантиновск	1 377	20 352	14,8		5	4 070,4
21	Дзержинск	422	238 841	566,6	3349/39/5 3349/39/6	43	5 554,4
22	Дивеевский	845	14 959	17,7		9	1 662,1
23	Княгининский	770	11 168	14,5		3	3 722,7
24	Ковернинский	2 340	18 176	7,8	3349/39/12	7	2 596,6
25	Краснобаковский	1 758	21 258	12,1		5	4 251,6
26	Краснооктябрьский	886	9 228	10,4		5	1 845,6
27	Кстовский	1 227	125 938	102,7	3349/39/27	24	5 247,4
28	Кулебакский	922	47 165	51,1		11	4 287,7
29	Лукояновский	1 891	28 593	15,1	3349/39/11	11	2 599,4
30	Лысковский	2 134	37 407	17,5	3349/39/01	10	3 740,7
31	Навашинский	1 277	21 772	17,0		12	1 814,3
32	Павловский	1 097	92 394	84,2	3349/39/30	19	4 862,8
33	Первомайский	1 227	17 990	14,7		7	2 570,0
34	Перевозский	769	15 455	20,1		4	3 863,8
35	Пильнинский	1 313	19 033	14,5	3349/39/02	7	2 719,0
36	Починковский	1 961	27 616	14,1	3349/39/10	13	2 124,3
37	Саров	232	96 052	414,0		18	5 336,2
38	Семеновский	3 877	46 662	12,0	3349/39/15	10	4 666,2
39	Сергачский	1 244	27 489	22,1	3349/39/07	11	2 499,0
40	Сеченовский	991	13 768	13,9		7	1 966,9
41	Сокольский	1 981	12 719	6,4		4	3 179,8
42	Сосновский	1 171	17 641	15,1		3	5 880,3
43	Спасский	707	9 029	12,8		5	1 805,8
44	Тонкинский	1 018	7 538	7,4		2	3 769,0
45	Тоншаевский	2 353	18 274	7,8	3349/39/25	6	3 045,7
46	Уренский	2 104	28 055	13,3	3349/39/21	9	3 117,2
47	Чкаловский	862	19 517	22,7		6	3 252,8
48	Шарангский	1 596	11 434	7,2	3349/39/14	5	2 286,8
49	Шатковский	1 441	22 829	15,8		5	4 565,8
50	Шахунский	2 588	34 874	13,5	3349/39/16	10	3 487,4
	г. Нижний Новгород	467	1 252 236	3049,18	Нижегородский РФ 3349/39/1 3349/39/2 3349/39/3 3349/39/4 3349/39/7 3349/39/10	291	4303,2

Охват сельских территорий в Нижегородской области (100%):
275 сельских поселений (из 275) охвачено присутствием Банка.

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

ХАРАКТЕРИСТИКИ СУЩЕСТВУЮЩИХ УСЛОВИЙ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РФ № 3349/39/29 Г. ГОРОДЕЦ, УЛ. ПРОЛЕТАРСКАЯ Д.10



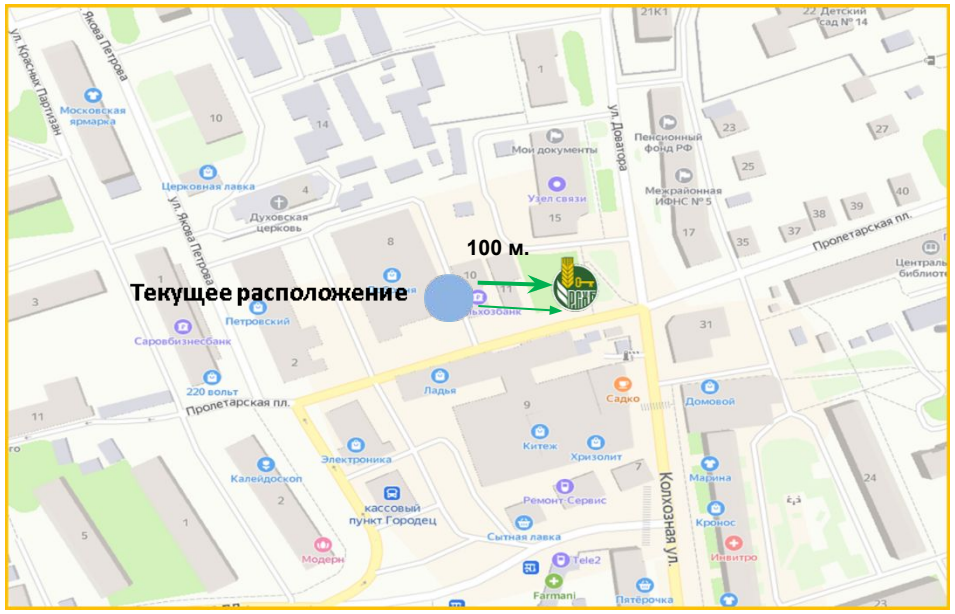


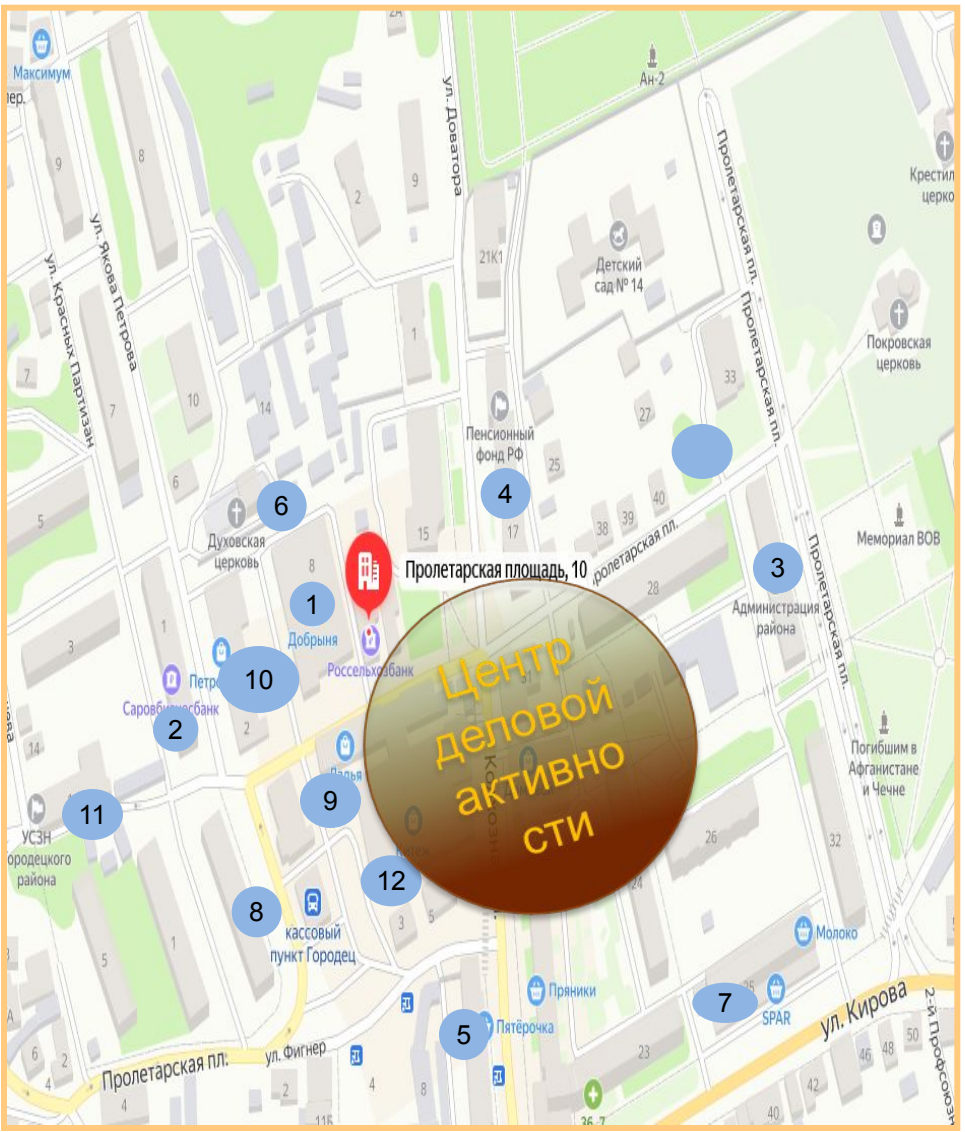
Адрес	606502 г. Городец пл. Пролетарская д. 10
Дата открытия	29.06.2009
Формат	Универсальный
Общая площадь, кв. м.	242,4
Штатная численность, чел.	8
Основание пользования	аренда
Стоимость аренды 1 кв. м, руб. (НДС не облагается) в год	3 780
Стоимость аренды в год, руб. (НДС не облагается)	952 182

Причины изменения местонахождения:
- **Офис располагается на 2 этаже.**
- **Неподходящая конфигурация помещения, отсутствие возможности полноценного приведения ВСП к стандартам.**

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

КАРТА ГЕОЛОКАЦИИ



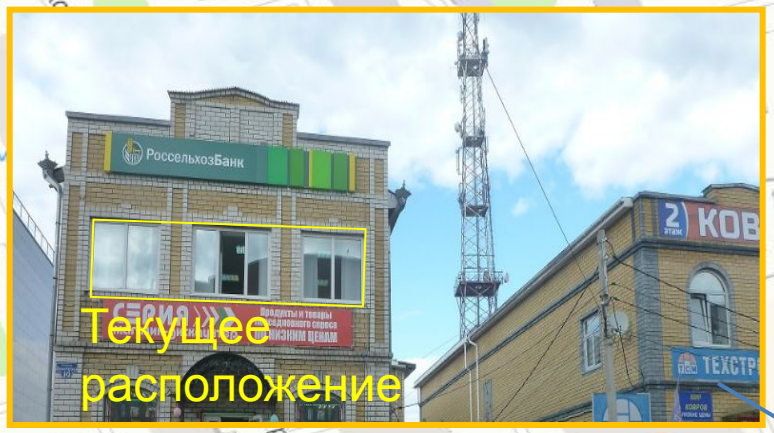


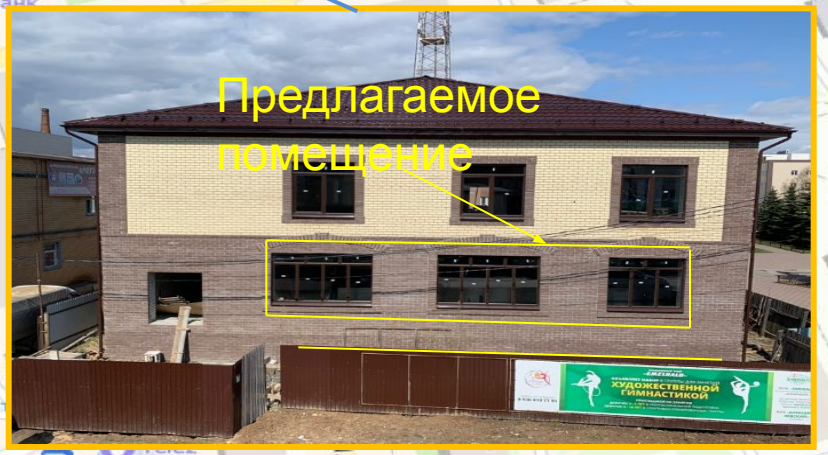
1 Торговый центр «Добрыня»
2 Саровбизнесбанк
3 Администрация района
4 Пенсионный фонд РФ
5 Магазин «Пятерочка»
6 Духовская церковь
7 Магазин «Spar»
8 Кассовый пункт Городец
9 ТЦ «Ладья»
10 Магазин «Петровский"
11 УСЗН Городецкого района
12 ТЦ «Китеж»

Условные обозначения:

- предлагаемое помещение

ПЛАНИРУЕМОЕ МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РФ №3349/39/29 Г. ГОРОДЕЦ





'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

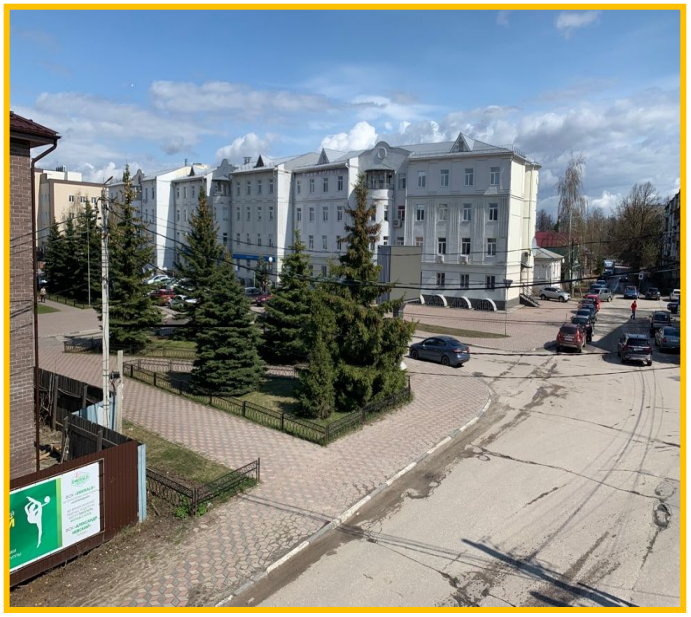
КАРТА ПРИЛЕГАЮЩЕЙ ТЕРРИТОРИИ К ПРЕДЛАГАЕМОМУ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ТОЧКИ ПРОДАЖ ПОМЕЩЕНИЮ

Предлагаемое помещение

Предлагаемое помещение

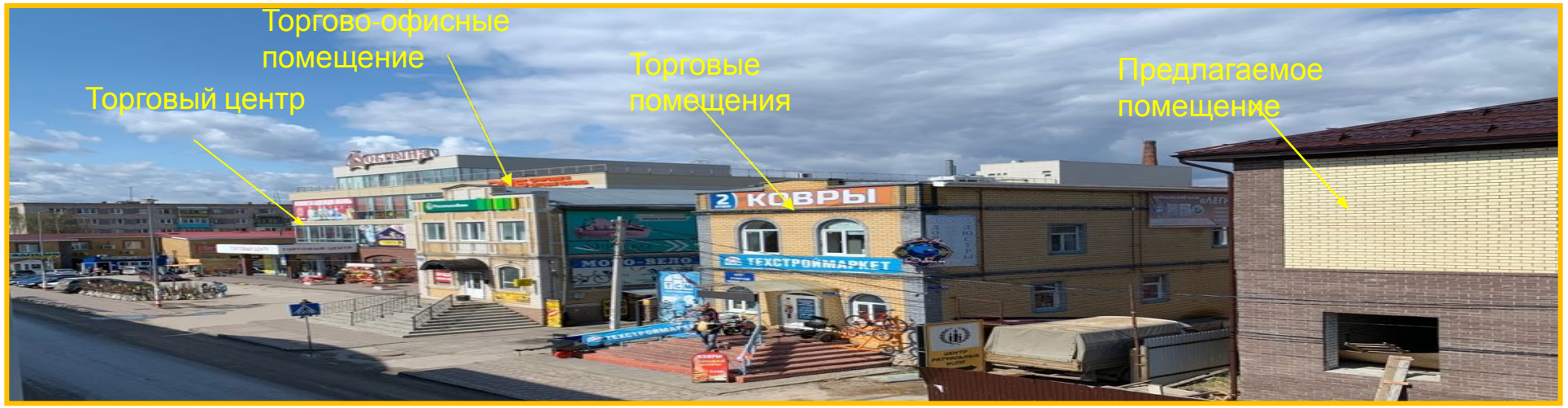
Условные обозначения: - помещение для офиса продаж; - остановка общественного транспорта; клиентский поток

ФОТОГРАФИИ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩИЕ ПРЕДЛАГАЕМОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РФ №3349/39/29 Г. ГОРОДЕЦ



'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

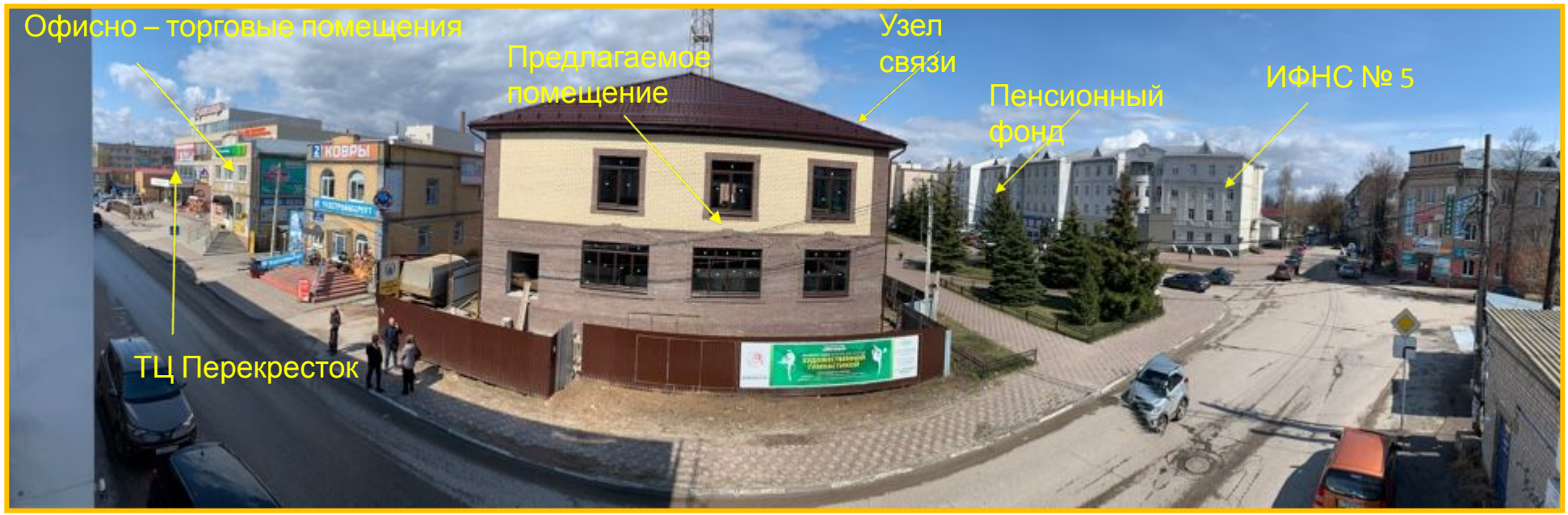
ХАРАКТЕРИСТИКИ ПРЕДЛАГАЕМЫХ УСЛОВИЙ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РФ №3349/39/29 Г. ГОРОДЕЦ



Адрес	Российская Федерация, Нижегородская область, г. Городец, пл. Пролетарская, д.12
Формат	Универсальный
Общая площадь, кв. м.*	309,8
Штатная численность, чел.**	8
Основание пользования	Аренда****
Стоимость аренды*** 1 кв. м. в год (НДС не облагается) в руб.	7 200
Стоимость аренды всего помещения в год, тыс. руб. (НДС не облагается)***	2 230
Характеристика помещений	Этажность –1/ 2. Стены кирпичные; Перекрытия: железобетонные; Перегородки: кирпич, ГКЛ; Оконные проемы: стеклопакеты.

* Нормативная площадь офиса формата «Легкий» – 211 кв.м.
10 рабочих мест, включая юрисконсульта и ведущего экономиста отдела анализа и оценки КП МиСБ из штата РФ. Режим работы стандартный.
*** Заключение АХД, заключение из отчета независимого оценщика представлены в приложениях 3.1 - 3.3.
**** Интегрированный показатель оценки геолокации 436 балла. Рекомендуется аренда объекта недвижимости в соответствии с Подходами к принятию решений по вопросу приобретения и/или строительства, аренды Банком объектов недвижимости в рамках реализации проектов развития региональной сети

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ


Офисно – торговые помещения
Предлагаемое помещение
Узел связи
Пенсионный фонд
ИФНС № 5
ТЦ Перекресток

Предлагаемое помещение
Узел связи
ИФНС № 5

ТЦ Китеж
Предлагаемое помещение
ТЦ Ладья

ТЦ Китеж
ТЦ Ладья

ПЛАНИРОВОЧНОЕ РЕШЕНИЕ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РФ №3349/39/29 Г. ГОРОДЕЦ

1. Зона самообслуживания круглосуточная (Зона 24/7) банкомат – 12 кв.м.
2. Единая операционная зона 5 р.м. – 100 кв.м.
3. Кассовая зона 1 опер. касса с кабиной клиента – 28 кв.м.
4. Зона ожидания кресла для клиентов -18 кв.м.
5. Серверная – 12 кв.м.
6. Комната персонала – 19 кв.м.
7. Кабинет управляющего – 28 кв.м.
8. Санузел – 9 кв.м.
9. Кабинет – 20 кв.м.
10. Архив – 50 кв.м.

Специалист СБ, Ведущий экономист ОА и ОКПМ

Управляющий

Кассир

Ведущий клиентский менеджер

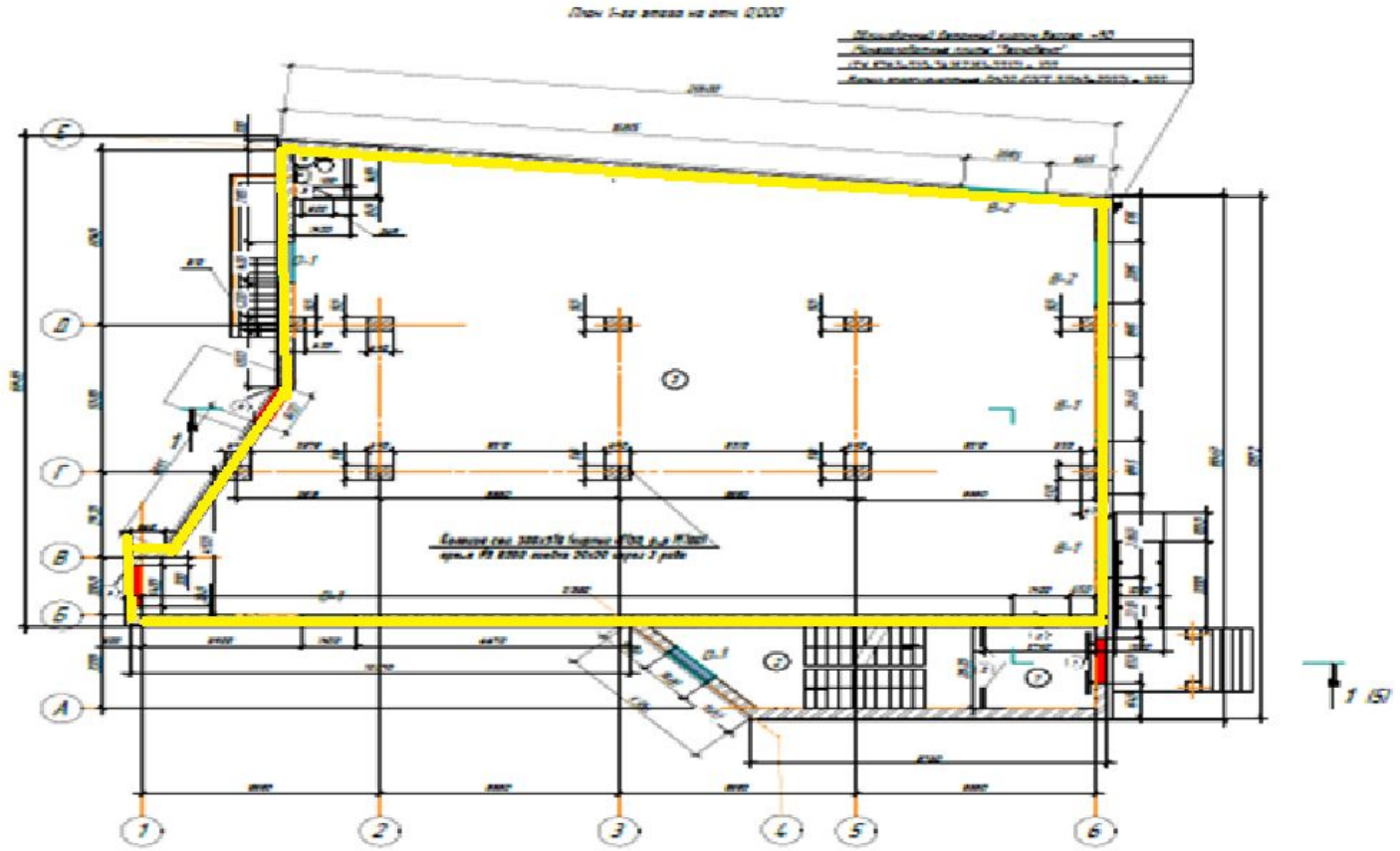
Старший менеджер операционист

Ведущий операционист

Ведущий менеджер операционист

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ С ВЫДЕЛЕННЫМ УЧАСТКОМ АРЕНДУЕМОЙ ПЛОЩАДИ



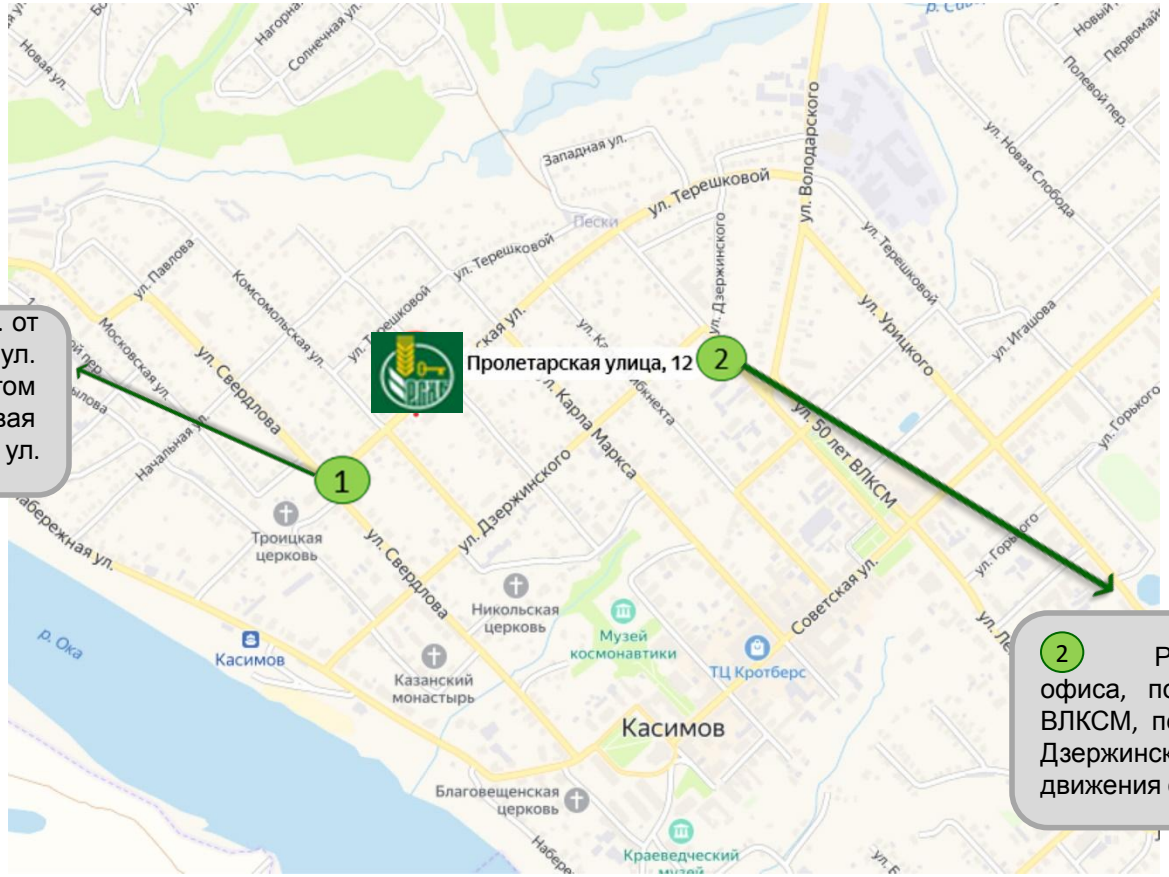
'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

Уличная навигация

Предлагаемое размещение

Дорожный указатель

1 Размещение в 200 м. от офиса, по адресу: ул. Свердлова, перед поворотом на ул. Пролетарская, правая сторона движения от ул. Пролетарская.



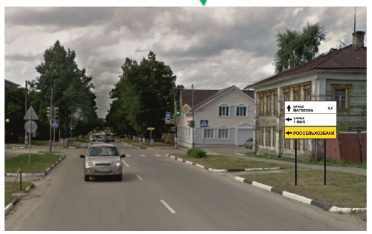
Дорожный указатель

2 Размещение в 200 м. от офиса, по адресу: ул. 50 лет ВЛКСМ, перед поворотом на ул. Дзержинского, правая сторона движения от ул. 50 лет ВЛКСМ.

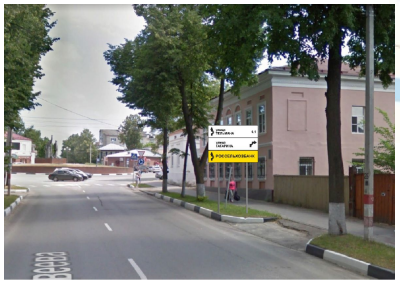
Уличная навигация

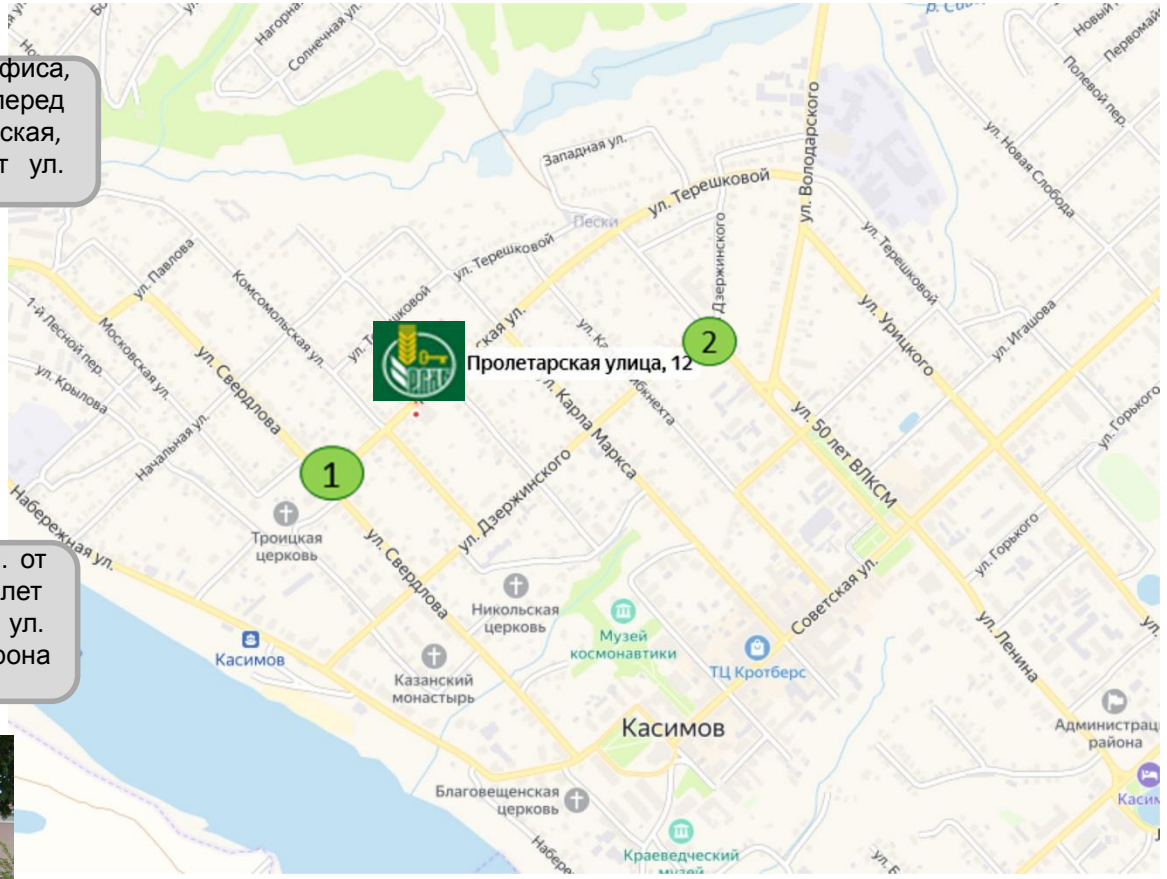
Предлагаемое размещение

1 Размещение в 200 м. от офиса, по адресу: ул. Свердлова, перед поворотом на ул. Пролетарская, правая сторона движения от ул. Пролетарская.



2 Размещение в 200 м. от офиса, по адресу: ул. 50 лет ВЛКСМ, перед поворотом на ул. Дзержинского, правая сторона движения от ул. 50 лет ВЛКСМ.





ЛИМИТ ЗАТРАТ НА РЕАЛИЗАЦИЮ ПРОЕКТА ИЗМЕНЕНИЯ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РФ №3349/39/29 Г. ГОРОДЕЦ

№ п/п	Перечень затрат, связанных с проектом	Лимит затрат, тыс. руб.	ССП, участвующие в согласовании*
1.	**Капитальные вложения (ВКЛЮЧАЯ НДС)**	**4 087**	
1.1.	**Строительство, приобретение, реконструкция служебных зданий (включая долевое)**	**0**	
1.2.	**Приобретение автотранспорта**	**0**	
1.3.	**Приобретение оборудования:**	**1 049**	
1.3.1.	Специальное банковское оборудование	185	
1.3.1.1.	- кассовое	185	ОД
1.3.1.2.	- устройства самообслуживания	0	ДКБиДБО
1.3.2.	Вычислительная техника		ДИТ
1.3.3.	Оргтехника	0	
1.3.4.	Структурированная кабельная сеть и ЛВС	864	АХД, ДИТ
1.4.	**Приобретение мебели для банковской деятельности**	**0**	
1.5.	**Монтаж ИТСО в т.ч.:**	**650**	
1.5.1.	- охранно-пожарная и тревожная сигнализация	250	ДБ
1.5.2.	Система охранного телевидения	200	ДБ, ОД
1.5.3.	Система контроля и управления доступом	200	ДБ
1.6.	**Оборудование для обустройства ВСП**	**2 387**	
1.6.1.	Кассовое, в т.ч.	**610**	
1.6.1.1.	- техукрепл.помещ. для совершения операций с ценностями	610	АХД
1.6.2.	Прочее, в т.ч.	**1 777**	
1.6.2.1.	- сплит-системы и кондиционеры	1 332	АХД
1.6.2.2.	- рекламные конструкции	244	АХД, ДОСиМК
1.6.2.3.	- электронная очередь		ДИТ
1.6.2.4	- прочее (лестницеход, кондиц. серверной, АВР (автоматический ввод резерва), пневмопочта)	202	ДИТ, АХД
2.	**Административно-хозяйственные расходы (ВКЛЮЧАЯ НДС)**	**9 932**	
2.1.	Аренда линий связи (организация каналов связи)	50	ДИТ
2.2.	Расходы на оргтехнику, вычислительную техники и др. банковское оборудование и технику	24	ОД. ДИТ, АХД
2.3.	Ремонт помещений	4 864	АХД
2.4.	Содержание зданий	144	2021 г.
2.5.	Аренда помещений	1 240	2021 г.
2.6.	Малоценное и офисное оборудование (в т.ч. мебель, РИМ)	1 390	АХД, ДОСиМК
2.7.	Расходы на охрану	144	2021 г.
2.8.	Расходы по выбытию (реализации) имущества	1 134	АХД, ДБ
2.9.	Прочие (восстановительный ремонт, монтаж/демонтаж, транспортные расходы)	944	ДФиП, АХД, ОД
2.10.	Геотаргетинг		
2.11.	ЭНН	110	ДОСиМК
ИТОГО		14 019	

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

ВЫВОДЫ

Реализация проекта изменения местонахождения дополнительного офиса Нижегородского РФ АО «Россельхозбанк» № 3349/39/29 г. Городец

1. Увеличить финансовый результат офиса продаж за счет перемещения в более привлекательное место с точки зрения развития бизнеса.
2. Обеспечить соответствие офиса единым Стандартам оформления внутренних структурных подразделений региональных филиалов Банка.
3. Повысить лояльность клиентов за счет улучшения условий обслуживания.
4. Повысить лояльность сотрудников за счет улучшения условий работы.
5. Усилить конкурентные преимущества Банка и эффективность работы ВСП.
6. Повысить доступность банковских услуг для жителей Городецкого района.

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

ПРИЛОЖЕНИЯ

К МАТЕРИАЛАМ ПО ПРОЕКТУ ИЗМЕНЕНИЯ МЕСТОНАХОЖДЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РФ №3349/39/29 Г. ГОРОДЕЦ

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

НИЖЕГОРОДСКИЙ РФ АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»

Приложение 1

РоссельхозБанк

Версия от 18.03.2021

НИЖЕГОРОДСКИЙ РЕГИОНАЛЬНЫЙ ФИЛИАЛ

Директор:
Люлин Александр Евгеньевич
В должности директора филиала с 24.12.2015
Количество ВСП 29
Штатная численность 464

Выполнение ключевых показателей бизнес-плана

Наименование показателя	01.01.2020 (остатки на дату)			01.01.2021 (остатки на дату)			01.01.2021* (среднедневные остатки)			01.02.2021 (остатки на дату)			План 01.04.2021 млн.руб.	План 01.01.2022 млн.руб.
	план млн.руб.	факт млн.руб.	% выполнения	план млн.руб.	факт млн.руб.	% выполнения	план млн.руб.	факт млн.руб.	% выполнения	план млн.руб.	факт млн.руб.	% выполнения		
Срочный кредитный портфель (без ДРПА и ДРА), в т.ч.:	19 672	21 535	109%	28 086	32 195	115%	24 367	25 819	106%	32 183	31 785	99%	32 163	35 238
сегмент КБ	10 976	13 443	122%	18 607	21 612	116%	15 717	16 972	108%	21 433	21 248	99%	21 092	21 522
сегмент МСБ	1 216	875	72%	1 210	1 046	86%	970	932	96%	1 063	1 028	97%	1 095	1 774
сегмент МБ				202	125	62%	153	151	98%	129	121	93%	137	284
сегмент РБ	7 480	7 217	96%	8 067	9 412	117%	7 527	7 764	103%	9 558	9 388	98%	9 840	11 659
Справочно: срочный КП ДРПА и ДРА	561	83	15%	5	32	664%	5	32		34	30	88%	35	29
Просроченная задолженность, в т.ч.:	1 510	2 057	136%	815	1 121	138%	815	1 121	138%	1 130	1 125	100%	1 126	1 034
сегмент КБ	0	0		0	0		0	0		0	0		0	0
сегмент МСБ	13	0	0%	13	0	0%	13	0	0%	2	4	225%	5	27
сегмент МБ				2	0	0%	2	0	0%	0	0	0%	0	2
зона ответственности ДРПА и ДРА	1 215	1 712	141%	590	851	144%	590	851	144%	858	849	99%	855	742
сегмент РБ	283	344	122%	210	270	128%	210	270	128%	269	271	101%	265	264
Средства клиентов, в т.ч.:	28 165	28 557	101%	32 399	31 762	98%	29 927	31 025	104%	32 448	32 622	101%	33 807	38 532
сегмент КБ	5 464	3 146	58%	4 255	4 034	95%	4 010	5 453	136%	4 230	4 515	107%	4 602	6 060
сегмент МСБ	5 469	5 472	100%	2 600	3 180	122%	2 489	2 604	105%	3 274	3 590	110%	3 454	4 055
сегмент МБ				2 294	2 321	101%	2 075	2 041	98%	2 377	2 402	101%	2 484	3 318
сегмент РБ	17 232	19 891	115%	23 251	22 200	95%	21 353	20 886	98%	22 567	22 086	98%	23 268	25 099
ЧОД в денежной форме*	892	846	95%	1 128	1 140	101%	1 128	1 140	101%	97	89	92%	281	1 239
сегмент КБ*	324	331	102%	411	391	95%	411	391	95%	28	30	107%	81	293
сегмент МСБ*	261	220	84%	96	89	94%	96	89	94%	10	8	82%	30	143
сегмент МБ*				175	150	85%	175	150	85%	12	11	93%	36	186
сегмент РБ*	575	535	93%	608	635	105%	608	635	105%	56	48	86%	162	722
CIR в денежной форме, %	46,6%	49,2%	X	45,3%	44,5%	X	45,3%	44,5%	X	45,8%	38,6%	X	45,8%	41,5%
АФР до резервов в денежной форме*	477	430	90%	617	633	103%	617	633	103%	52	55	104%	152	725
АФР до резервов (Ккорр) в денежной форме с учетом платы за капитал*	345	284	82%	520	530	102%	520	530	102%				121	590

* - выполнение показателей рассчитано на основании значений, применяемых в рамках системы мотивации

Оценка эффективности деятельности по модели "Светофор" *в соответствии с подходами, утвержденными КРФ (протокол № 8 от 18.03.2020)*	Оценка РФ на 01.01.21			Оценка РФ на 01.10.20			Оценка РФ на 01.07.20			Оценка РФ на 01.04.20		
	Светофор №1 "Выполнение показателей бизнес-плана"	Светофор №2 "Исполнение установленных индикаторов ЦиЗ филиалов"	Светофор №3 "Качество контрольной среды"	Светофор №1 "Выполнение показателей бизнес-плана"	Светофор №2 "Исполнение установленных индикаторов ЦиЗ филиалов"	Светофор №3 "Качество контрольной среды"	Светофор №1 "Выполнение показателей бизнес-плана"	Светофор №2 "Исполнение установленных индикаторов ЦиЗ филиалов"	Светофор №3 "Качество контрольной среды"	Светофор №1 "Выполнение показателей бизнес-плана"	Светофор №2 "Исполнение установленных индикаторов ЦиЗ филиалов"	Светофор №3 "Качество контрольной среды"
	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🟢	🟢	🟢	🟡	🟢	🟢	🔴

Доли регионального филиала в регионе, %	Кредитование			Привлечение			Кредитование АПК
	01.01.2021						
	ЮЛ	ФЛ	Итого	ЮЛ	ФЛ	Итого	
	2,9%	2,7%	**2,5%**	2,8%	3,5%	**3,2%**	27,5%

Лимит самостоятельного кредитования, млн.руб.	Ограничения
100	Стандартные продукты

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

Директору
Нижегородского регионального филиала
АО «РОССЕЛЬХОЗБАНК»
А.Е. Люлину

Уважаемый Александр Евгеньевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №РСХБ-039-29-36/1-2020 от 05.06.2020 и Заданием на оценку №014 от 21.05.2021 г. ООО «КК «2Б Диалог» произвело оценку рыночной стоимости аренды административно-торговой недвижимости — нежилого помещения площадью 309,8 кв.м., расположенного на 1–ом этаже здания, с отдельным входом, по адресу: Нижегородская область, Городецкий район, г. Городец, ул. Пролетарская, дом 12.

Анализ проведен по состоянию в условиях и ценах на 21 мая 2021 г. Исследования и анализ, приведенные в аналитической записке, были проведены 21 мая 2021 г.

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 21 мая 2021 г. составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб. за кв.м. без КУ в месяц*	Рыночная стоим руб. без КУ в ме
Нежилое помещение 309,8 кв.м., расположенное на 1–ом этаже здания, с отдельным входом, по адресу: Нижегородская область, Городецкий район, г. Городец, ул. Пролетарская, дом 12	600	185 880

** ставка при условии УСН (НДС не облагается)*

С уважением,

Генеральный директор
ООО «КК «2Б Диалог» _____ А.В. Авдеева

ПЛАНИРУЕМЫЕ ПАРАМЕТРЫ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

Информация о предварительных параметрах планируемых к заключению договоров аренды/субаренды

№	Информация	Данные арендодателя/собственника
1.	Адрес помещения	Нижегородская область, г. Городец, Пролетарская пл., 12
2.	Общая площадь помещения, кв. м	309,8(триста девять целых восемь десятых)
3.	Характеристика арендодателя (ФИО/ООО/ИП, частное лицо, группа лиц, юридическое лицо) (аренда/субаренда)	ИП Корнеев Олег Юрьевич ИП Антипов Алексей Викторович Аренда
4.	Собственник помещения	Корнеев Олег Юрьевич - 1/2 Антипов Алексей Викторович - 1/2
5.	Наличие обременения	Отсутствуют
6.	Ставка арендной платы, руб. за кв.м в год, включая НДС (подтверждение соответствия арендной ставки среднерыночной)	7 200 за 1 кв.м в год (НДС не облагается) Ставка подтверждена заключением независимого оценщика.
7.	Наличие условия по осуществлению арендной платы авансовым платежом (период оплаты)	4.6. Арендная плата вносится Арендатором ежемесячно путем перевода денежных средств на расчетный счет Арендодателя авансовым платежом не позднее 10 (Десятого) числа месяца, за который производится оплата (текущего месяца).

№	Информация	Позиция собственника помещения по условиям договора аренды
1.	Срок действия договора аренды – не менее пяти лет	Да (10 лет)
2.	Размер и периодичность индексации размера арендной платы (с указанием порядка изменения размера арендной платы в случае увеличения: по согласованию сторон или на иных основаниях (уточнить))	Размер Арендной платы, установленный в пункте 4.1 Договора, может быть изменен не чаще одного раза в год по согласованию Сторон. При изменении Арендной платы в сторону увеличения действует ограничение увеличения Арендной платы в год не более чем на размер текущего уровня инфляции, установленного в федеральном законе о федеральном бюджете на очередной финансовый год, при этом размер увеличения не может составлять более 10 % от годовой арендной платы.
3.	Наличие «арендных каникул» (при наличии: указать их срок и размер арендной платы)	Первые два месяца в размере 50% от стоимости аренды
4.	Наличие права Арендатора на передачу имущества в субаренду	3.1.8. С предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать Арендуемое помещение в субаренду, как в целом, так и частично, на срок, не превышающий срок действия Договора. При этом ответственность за сохранность Арендуемого помещения и выполнение условий Договора несет Арендатор.
5.	Другие существенные условия договора (в случае отличия его от типовой формы Банка или информация о соответствии формы договора аренды типовой форме), в том числе:	
5.1.	Отсутствие права Арендодателя на немотивированный односторонний внесудебный отказ от договора аренды	отсутствует
5.2.	Компенсация Арендодателем Банку стоимости произведенных	8.3. Затраты на неотделимые

	неотделимых улучшений/капитальных вложений (с указанием размера стоимости)	улучшения Арендуемого помещения, согласованные с Арендодателем и произведенные Арендатором, возмещению не подлежат, за исключением случая, указанного в пункте 8.4 Договора. 8.4. В случае расторжения Договора по инициативе Арендодателя, за исключением случаев расторжения вследствие вины Арендатора, затраты на неотделимые улучшения Арендуемого помещения возмещаются Арендатору по остаточной стоимости на основании справки Арендатора, составленной по данным бухгалтерского учета на дату расторжения Договора, в случае если стоимость этих затрат была согласована с Арендодателем
5.3.	Отсутствие дополнительных расходов Банка (обеспечительный платеж, страховка, по истечении срока действия договора, а также при его досрочном расторжении привести помещение в первоначальный вид, иное)	отсутствует
6.	Отсутствие условия по передаче Арендуемого помещения в залог, продаже, а также уступке права по договору без согласия Арендатора	отсутствует
7.	Включение условия о возмещении Арендатором стоимости коммунальных услуг Арендодателю (стоимость возмещения при этом не включена в арендную плату и выделяется в договоре отдельно)	3.4.6. Предоставлять Арендатору, одновременно с выставлением счетов на возмещение стоимости коммунальных услуг (электроснабжение, водоснабжение теплоснабжение, водоотведение), заверенные копии документов, подтверждающих стоимость фактически оказанных коммунальных услуг (электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, водоотведение), выставляемых Арендодателю организациями, предоставляющими такие услуги и платежных документов, подтверждающих оплату этих услуг Арендодателем.
8.	Согласие Арендодателя на проведение силами и за счет Арендодателя ремонтных работ по подготовке помещения в соответствии с техническими требованиями Арендатора для использования помещения по целевому назначению	Не согласен
9.	Согласие Арендодателя на проведение Банком ремонтных работ по подготовке помещения в соответствии с техническими требованиями Арендатора для использования помещения по целевому назначению	Согласен

Индивидуальный предприниматель О.Ю. Корнеев

Индивидуальный предприниматель А.В. Антипов

РАСХОДЫ ПО ВЫБЫТИЮ (РЕАЛИЗАЦИИ ИМУЩЕСТВА) ПО ПРОЕКТУ

Приложение 5

Инвентарный №	Наименование	Остаточная стоимость (руб.)
13900171427	Система пожарной сигнализации	49 649
13929090027	Тех укрепленность	75 370
13900191653	Фасадная вывеска по адресу г.Городец,пл Пролетарская ,д10	76 802
13900171428	Система охранной и тревожной сигнализации	157 112
13929090024	Реконструкция помещения	262 521
13929090026	Оборудование кассового узла	302 322
	Расходы на оценку выбывающих объектов	210 000
	ИТОГО	**1 133 775**

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

РАСШИФРОВКА ПРОЧИХ РАСХОДОВ

Приложение 6

Виды работ/оборудование/имущество	Расходы тыс. руб (без учета НДС)
Электронная очередь (монтаж/демонтаж)	120
Стационарное технологическое телевидение для кассового узла(монтаж_демонтаж)	200
Расходы на доставку (для сейфовой продукции), руб./1 км.	64
Восстановительный ремонт по адресу (г.Городец, ул. Пролетарская д. 10)	500
Транспортные расходы при переезде	60
ИТОГО	**944**

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

Расчет стоимости элементов наружной навигации

Параметры	Информация об ЭНН			
Населенный пункт, адрес	г. Городец, ул. Пролетарская, д. 12			
№ и местонахождение офиса продаж, для которого планируется разместить ЭНН	г. Городец, ул. Пролетарская, д. 12			
Тип ЭНН		Дорожный указатель		
Макет ЭНН, размеры (высота, мм х ширина, мм)	2000х500мм			
Предлагаемая форма сделки	Долгосрочный договор	Договор на 1 год		
Стоимость конструкции	Изготовление и монтаж: 0 руб.	Согласование _____ руб.		
Арендная плата	1 месяц 4590 руб.	Коэффициент повышения/второй и последующие года размещения		

Параметры	Информация об ЭНН			
Населенный пункт, адрес	г. Городец, ул. Пролетарская, д. 12			
№ и местонахождение офиса продаж, для которого планируется разместить ЭНН	г. Городец, ул. Пролетарская, д. 12			
Тип ЭНН		Дорожный указатель		
Макет ЭНН, размеры (высота, мм х ширина, мм)	2000х500мм			
Предлагаемая форма сделки	Долгосрочный договор	Договор на 1 год		
Стоимость конструкции	Изготовление и монтаж: 0 руб.	Согласование _____ руб.		
Арендная плата	1 месяц 4590 руб.	Коэффициент повышения/второй и последующие года размещения		

АЛЬТЕРНАТИВНЫЕ ВАРИАНТЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РФ № 3349/39/29 Г. ГОРОДЕЦ, ПЛ. ПРОЛЕТАРСКАЯ, ДОМ 12

Вариант 1
ТЦ «Комета» ул. Новая, дом 31

Вариант 2
ул. Республиканская д. 81

'21 МЕНЯЕМСЯ ВМЕСТЕ

СРАВНИТЕЛЬНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДЛАГАЕМОГО И АЛЬТЕРНАТИВНОГО ВАРИАНТА РАЗМЕЩЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОФИСА НИЖЕГОРОДСКОГО РФ № 3349/39/29 Г.ГОРОДЕЦ

Наименование		Предлагаемое размещение офиса	Альтернативные варианты	
		Объект	Вариант 1	Вариант 2
Адрес		пл. Пролетарская, 12	ТЦ «Комета» ул. Новая, дом 31	ул. Республиканская, дом 81
Общая площадь, кв. м.		309,8	72	415,5
Арендная плата за 1 кв. м. в год, руб. без НДС		7 200	18 000	7 920
Стоимость аренды в год тыс. руб. без НДС		2 230	1 296	3 290
Расстояние до центра деловой активности, км		0	1,23	3
Год постройки		2021	1988	
Этаж этажности		1/2	1/3	1/1
Интенсивность потоков	Пешеходные (чел./20 мин.)	утро – 150 день - 100 вечер –150	утро – 90 день - 50 вечер – 130	утро – 100 день - 70 вечер – 120
	Транспортные (авто/20 мин.)	утро – 150 день -140 вечер -150	утро – 80 день - 70 вечер – 80	утро – 140 день - 130 вечер – 140
Выводы:		+ Оптимальный вариант	Низкие пешеходные потоки Нет отдельного входа. Не достаточно площади	- Низкие пешеходные потоки - Отсутствие пожарного выхода - -излишняя площадь

* - по каждому варианту замеры производятся в будние дни 3 раза в разное время суток (утром с 9.00 до 11.00, днем с 13.00 до 15.00 и вечером с 17.00 до 19.00) в течение 20 минут (не учитывать детей и подростков).