



эл. почта: ratingural@ya.ru
тел: +7(963) 444-34-43

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «ОФК»

Чупраков Д.А.

30 ноября 2023 г.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ
РЫНОЧНОЙ ВЕЛИЧИНЫ**

*ежемесячной платы за пользование (аренда)
частью помещений культурно-просветительского и зрелищного
учреждения для размещения кафетерия*

Номер отчета: №332
Дата составления отчета: 30 ноября 2023 г.
Дата оценки: 30 ноября 2023 г.
Основание проведения оценки: Договор № 332 от 27.11.2023 г.

Заказчик:
ГАУК СО СГАТМК

Исполнитель:
ООО «ОФК»
Оценщик Чупраков Д.А.

**г. Екатеринбург
2023 г.**

Исх. № 332 от 30 ноября 2023 года

РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ
к отчету об оценке № 332 от 30 ноября 2023 г.

Уважаемая Голсина Нагифовна!

В соответствии с Договором № 332 от 27.11.2023 г., состоящий в штате ООО «ОФК» оценщик Чупраков Дмитрий Анатольевич произвел расчёт рыночного размера ежемесячной платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения для размещения кафетерия *по состоянию на текущую дату*.

Оценка исследуемых объектов произведена в соответствии с требованиями:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
3. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
4. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №659 от 30.11.2022.
6. Стандартов и правил Оценки саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик, подписавший настоящий Отчет.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость Объекта оценки, по состоянию на 30.11.2023 года составляет:

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления, в руб. (НДС не предусмотрен¹),
1	Часть помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м.	Не определялась
	Иная расчетная величина	Рыночный размер с учетом округления, в руб. (НДС не предусмотрен)
2	Размер платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м. в виде регулярных (ежемесячных) платежей.	152 850 (Сто пятьдесят две тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек

Обращаем Ваше внимание, что настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная информация, по проведенной оценке, в том числе, расчеты-представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

Директор ООО «ОФК»

**Эксперт-оценщик,
член Ассоциации СРОО «СВОД»
Ассоциации СЭ «Сумма Мнений»**

Чупраков Д.А.

¹ В случае настоящего отчета действует подпункт 20 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ услуг, оказываемых организациями, осуществляющими деятельность в сфере культуры и искусства, к которым относятся театры, кинотеатры, концертные организации и коллективы, театральные и концертные кассы, цирки, библиотеки, музеи, выставки, дома и дворцы культуры, клубы, дома (в частности, кино, литератора, композитора), планетарии, парки культуры и отдыха, лектории и народные университеты, экскурсионные бюро (за исключением туристических экскурсионных бюро), заповедники, ботанические сады и зоопарки, океанариумы, национальные парки, природные парки и ландшафтные парки; – рыночная стоимость определяется без НДС.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	4
РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1 Основные факты и выводы	5
1.2 Задание на оценку	7
1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиками при проведении оценки	11
1.4 Сведения о Заказчике и Исполнителе	13
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	18
2.1 Основные понятия	18
2.2 Процесс оценки	21
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ	22
3.2 Местоположение исследуемых объектов	23
3.3 Минкультуры: Посещаемость театров достигла допандемийных показателей	27
3.4 Посещаемость театров Свердловской области выросла на 70%	27
3.5 Чем кормят театралов	28
3.6 Сегментация рынка недвижимости по уровню активности покупателей	29
3.7 Оцениваемые права	32
3.8 Оценочная методика рекомендуемая к применению СРО СМАО: "Аренда" местоположения	33
3.9 Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость по итогам данной	36
3.10 Анализ достаточности и достоверности используемой информации	36
3.11 Основные выводы по настоящей главе	37
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА	38
4.1 Теоретические основы	38
4.2 Рассмотрение различных вариантов использования оцениваемых объектов	39
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	40
5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	40
5.1.2 основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – сентябре 2023 года	44
5.2 Банк России принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 15,00% годовых	47
5.3 В Екатеринбурге спрос на покупку коммерческой недвижимости снизился на 19%	49
5.4 Анализ рынка недвижимости	50
5.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	51
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ	53
6.1 Основные понятия и термины	53
6.2 Процесс оценки	54
6.3 Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков	55
6.4 Выбор уместных подходов и методов оценки объекта оценки	61
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
7.1 Определение стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода	64
7.2 Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода	64
7.3 Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	64
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	73
8.1 Описание процедуры согласования результатов оценки	73
8.2 Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки	75
РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	77
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	78
ПРИЛОЖЕНИЕ А. ДОКУМЕНТЫ ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКА	79
ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ДОКУМЕНТЫ ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	87
ПРИЛОЖЕНИЕ В. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	96
ПРИЛОЖЕНИЕ Г. АНАЛОГИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	99

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Основные факты и выводы

Основные факты и выводы, включающие в себя общую информацию, идентифицирующую объект оценки, а также результаты оценки, приведены в таб.1.1.

Таблица 1.1 Основные факты и выводы

Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет об оценке №332 от 30.11.2023 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №332 от 27.11.2023 г.
Объекты оценки	Часть помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Часть помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ul style="list-style-type: none">• Выписка из ЕГРН (основная сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:63706• Выписка из ЕГРН (малая сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:49077;• Экспликация к поэтажному плану здания.• Фотографии объекта оценки. Представлены в Приложении Б отчета
Имущественные права на Объект оценки на дату оценки	Право собственности субъекта Российской Федерации, право оперативного управления, Право аренды
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Право аренды. Без учета влияния ограничений и обременений права
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	30.11.2023 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для объекта оценки	
Результаты оценки, полученные в рамках затратного подхода, в руб.	Не определялась, отказ обусловлен заданием на оценку
Результаты оценки, полученные в рамках сравнительного подхода, в руб.	Не определялась, отказ обусловлен заданием на оценку
Результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода, в руб.	Не определялась, отказ обусловлен заданием на оценку
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом округления, в руб.	Не определялась, отказ обусловлен заданием на оценку
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к определению иной расчетной величины	
Иная расчетная величина	Часть помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м.

	<i>От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться расчетная величина</i>
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода, руб.	Не применялся
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода, руб.	152 850 (Сто пятьдесят две тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек
Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода, руб.	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (НДС не предусмотрен), руб. ²	152 850 (Сто пятьдесят две тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Информация о рыночном размера платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м. необходима Заказчику для принятия управленческих решений (формирование условий договора аренды части указанных помещений с Обществом с ограниченной ответственностью "Буфет"(ИНН: 6671058271, ОГРН: 1169658116968) для размещения кафетерия. Результаты оценки не могут использоваться по иному назначению.
Вид стоимости, цель и предполагаемое использование результатов оценочного исследования	Приведены в главе 1.2. раздела 1 настоящего отчета.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.	Приведены в главе 1.3. раздела 1 настоящего отчета.
Дополнительные оговорки	1) Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. 2) Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. 3) Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку. 4) Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. 5) Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

² Заданием на оценку предусмотрено определение рыночной стоимости без НДС.

	б) Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости приведены в главе 1.3. раздела 1 настоящего отчета.
--	---

1.2 Задание на оценку

Таблица 1.2. Задание на оценку

Дата составления и порядковый номер отчета	Отчет об оценке №332 от 30.11.2023 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №332 от 27.11.2023 г.
Наименование объекта оценки	Часть помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м.
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Часть помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для Оценщика документы, содержащие такие характеристики	Получены из правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, предоставленных Заказчиком, а также размещенных в открытом доступе на сайте https://rosreestr.gov.ru/ . 1. Выписка из ЕГРН (основная сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:63706 2. Выписка из ЕГРН (малая сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:49077; 3. Экспликация к поэтажному плану здания. 4. Информация с сайта Росреестра; 5. Интернет-источники; 6. Фотографии объектов оценки
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки п.4 ФСО IV	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН (основная сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:63706 • Выписка из ЕГРН (малая сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:49077; • Экспликация к поэтажному плану здания. • Фотографии объекта оценки.
Состав и объем документов и материалов, самостоятельно полученных Оценщиком	<ul style="list-style-type: none"> • Интернет источники; • Справочники.
Имущественные права на Объект оценки на дату оценки	Право собственности субъекта Российской Федерации Право оперативного управления. Информация о зарегистрированных правах представлена в Приложении Б к отчету
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право оперативного управления. Информация о зарегистрированных правах представлена в Приложении Б к отчету
Правообладатель на праве оперативного управления	Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области "Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии", ИНН: 6660010398
Правообладатель на праве собственности	Российская Федерация, субъект Российской Федерации Свердловская область в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (МУГИСО)
Сведения о существующих ограничениях и обременениях права:	Оценщиком принято допущение об отсутствии каких-либо ограничений или обременений, в соответствии с заданием на оценку оценка производится без учета ограничений и обременений.

Правоустанавливающие и правоудостоверяющие документы	<ul style="list-style-type: none"> • Выписка из ЕГРН (основная сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:63706 • Выписка из ЕГРН (малая сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:49077; • Экспликация к поэтажному плану здания.
Кадастровая стоимость по состоянию на дату оценки, руб.	Части исследуемых помещений не являются самостоятельными объектами кадастрового учета, кадастровая стоимость отсутствует
Остаточная первоначальная/ балансовая стоимость объектов оценки / номинальная стоимость объектов оценки	Части исследуемых помещений не являются самостоятельными объектами кадастрового учета, кадастровая стоимость отсутствует
Цель оценки (однозначно установленная для определения предпосылок стоимости)	Определение рыночного размера платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м. в виде регулярных (ежемесячных) платежей..
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) п.4 ФСО IV	<ol style="list-style-type: none"> 1. Органы региональной власти, отвечающие за распоряжение и использование государственного имущества и имущества субъектов Российской Федерации; 2. Правообладатель на праве оперативного управления 3. Неограниченный круг компаний, потенциально имеющих потребность в размещении подобного оборудования.
Положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки	<p>Оценка проводится в соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; - Федеральным законом «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.; - Гражданским кодексом Российской Федерации.
Задача оценки и предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения:	<p>Информация о рыночном размера платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м. необходима Заказчику для принятия управленческих решений (формирование условий договора аренды части указанных помещений с Обществом с ограниченной ответственностью "Буфет"(ИНН: 6671058271, ОГРН: 1169658116968) для размещения кафетерия.</p> <p>Результаты оценки не могут использоваться по иному назначению.</p>
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной	Не определялась
Иная расчетная величина	<i>Размер платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м. в виде регулярных (ежемесячных) платежей.</i>
Форма представления итоговой стоимости (в виде интервалов значений, в	От оценщика не требуется приводить суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость.

валюте, в которой должна быть представлена стоимость и др.) п.4 ФСО IV	Результат рыночной стоимости выражен в денежных единицах - рублях РФ, с учетом правил математического округления.	
Предполагается сделка с объектом оценки п.3 ФСО II	Да	
Использование объекта оценки без совершения сделки с ним п.3 ФСО II	Нет	
Участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами п.3 ФСО II	Да	
Участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники) п.3 ФСО II	Нет	
Предполагаемое использование объекта п.3 ФСО II	наиболее эффективное использование	Да
	текущее использование	Да
	ликвидация	Нет
	иное конкретное использование	Нет
Характер сделки п.3 ФСО II	добровольная сделка в типичных условиях	Да
	сделка в условиях вынужденной продажи	Нет
Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной:	Не определялась. В соответствии с п.12 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)» при осуществлении оценочной деятельности перечень видов стоимости не является исчерпывающим.	
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:	Порядок и сроки предоставления заказчиком всей информации, необходимой при выполнении данной оценки, предусмотрены в соответствующих пунктах договора на проведение оценки.	
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется	
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки):	30.11.2023 г	
Дата осмотра Объекта оценки	Натурный осмотр проведен, исследована документация, представленная Заказчиком	
Степень детализации работ по осмотру:	Стандартная	
Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов:	У Оценщика отсутствует объективная возможность проверки технических и физических характеристик оцениваемых объектов	
Срок проведения оценки	с 27.11.2023 г. по 30.11.2023 г.	
Дата составления отчета	30.11.2023 г.	
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в главе 1.3. раздела 1 настоящего отчета.	
Ограничения на использование,	Приведены в главе 1.3. раздела 1 настоящего отчета.	

распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки, за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Специальные допущения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки п.5.ФСО III	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки приведены в главе 1.3. раздела 1 настоящего отчета.
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе в 1 экземпляре
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов п.4 ФСО IV	Отсутствует
Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации оборудования (при наличии таких активов):	Отсутствует
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Дополнительная информация:	В случае настоящего отчета действует подпункт 20 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ услуг, оказываемых организациями, осуществляющими деятельность в сфере культуры и искусства, к которым относятся театры, кинотеатры, концертные организации и коллективы, театральные и концертные кассы, цирки, библиотеки, музеи, выставки, дома и дворцы культуры, клубы, дома (в частности, кино, литератора, композитора), планетарии, парки культуры и отдыха, лектории и народные университеты, экскурсионные бюро (за исключением туристических экскурсионных бюро), заповедники, ботанические сады и зоопарки, океанариумы, национальные парки, природные парки и ландшафтные парки; – рыночная стоимость определяется без НДС

1.3 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиками при проведении оценки

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

Общие допущения и ограничивающие условия

- Настоящий Отчет подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральных стандартов оценки действующих на дату составления отчета, Стандартов и Правил оценочной деятельности АСРОО «СВОД», утверждены Правлением АСРОО «СВОД»(протоколы в последней редакции на дату составления отчета).

- Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в настоящем Отчете целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.

- Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.

- Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, в части выводов и суждений о стоимости, и информации об Оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

- Оценщик выдвигает, а Заказчик принимает требование соблюдения конфиденциальности в отношении персональных данных Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохраняет конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с заданием на оценку.

- Заказчик принимает условие обезопасить Оценщика и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из исков третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по заключенному между Заказчиком и Оценщиком договору.

- Отчет будет содержать профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки, которое не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком.

- Мнение Оценщика относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Оценщик принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на величину стоимости Объекта оценки.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами оценки. Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному объектам оценки, несет его Собственник.

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектами оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

- Информация, предоставленная сторонними организациями, представляется Оценщику надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения ее полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объекты оценки и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость.

- Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая будет предоставлена Заказчиком в рамках оказания услуг по договору на проведение оценки и другими лицами, которые будут упоминаться в отчете об оценке, как в письменной форме, так и форме деловых бесед. Вся информация, которая будет получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, будет рассматриваться как достоверная.

- Оценщик не будет проводить технических и иных экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объекта оценки, которые не могут быть

обнаружены при исследовании предоставленных Заказчиком материалов. На Оценщике не будет лежать обязанность по обнаружению подобных фактов.

- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений к отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке отчета.

- При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектами оценки рационально, исходя из своих наилучших интересов.

- Сведений о наличии обременений прав в отношении оцениваемых объектов также не имеется. Оценщик при проведении оценки исходит из допущения об отсутствии ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты.

- В итоговых заключениях о рыночной стоимости объектов, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных, которые в ходе проведения расчетов подверглись округлению. Поэтому при пересчете итоговых значений по точным данным без округления результаты могут в пределах допустимой погрешности не совпасть с результатами, указанными в Отчете.

- В рамках данного отчета расчеты проведены с использованием программного комплекса Microsoft Office Excel и могут незначительно отличаться при пересчете на других вычислительных устройствах, например, калькуляторе.

- Оценка проводилась при допущении, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в задании на оценку.

Специальные допущения и ограничивающие условия

- Специальные допущения и ограничивающие условия отсутствуют. Оценка проводится без учета влияния на рыночную стоимость таких видов прав как государственная собственность и право оперативного управления.

Дополнительные допущения и ограничивающие условия

- Физическое и техническое состояние объекта оценки исследоваться не будет, Оценщик исходит из допущения достоверности информации предоставленной Заказчиком оценки, а именно оценка произведена на основе фотофиксации технического состояния, произведенной Заказчиком.

- В случае настоящего отчета действует подпункт 20 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ услуг, оказываемых организациями, осуществляющими деятельность в сфере культуры и искусства, к которым относятся театры, кинотеатры, концертные организации и коллективы, театральные и концертные кассы, цирки, библиотеки, музеи, выставки, дома и дворцы культуры, клубы, дома (в частности, кино, литератора, композитора), планетарии, парки культуры и отдыха, лектории и народные университеты, экскурсионные бюро (за исключением туристических экскурсионных бюро), заповедники, ботанические сады и зоопарки, океанариумы, национальные парки, природные парки и ландшафтные парки; – рыночная стоимость определяется без НДС.

- Дополнительные допущения и оговорки будут сделаны Оценщиком в ходе проведения оценочного исследования, ссылки на них будут указаны в тексте отчета.

1.4 Сведения о Заказчике и Исполнителе

Таблица 1.3 Сведения о Заказчике

Наименование	Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК)
Исполнительный орган	Временно исполняющий обязанности генерального директора Безуглова Г.Н.
ОРГН	1026604942550 (дата регистрации ЮЛ 14.01.1994 г.)
ИНН / КПП	6660010398 / 667001001
Адрес местонахождения (в стране регистрации (инкорпорации):	620075, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 47

Таблица 1.4 Сведения об Оценщике

Оценщик	Чупраков Дмитрий Анатольевич (Реестровый номер 21335 в сводном реестре членов саморегулируемых организаций оценщиков. https://rosreestr.gov.ru/) ИНН 665900238899, СНИЛС 050-514-739-26
Местонахождение Оценщика	620075, Российская Федерация, Свердловская область, город Екатеринбург, ул. Первомайская, дом 60, 49
Контактная информация Оценщика	http://ratingural.ru/ ; email: ofk.ltd@ya.ru ; тел. +7(963) 444-34-43, 620075, г. Екатеринбург, а/я 84
Информация о членстве в профессиональных объединениях оценщиков и экспертов:	1) Является членом Ассоциации СРОО «Свободный оценочный департамент». Свидетельство № 780, дата выдачи 28.03.2016 г. (ОГРН 1126600002429 дата регистрации: 01.06.2012, ИНН 6685993767, КПП 668501001). Местонахождение: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 2) Член Экспертного совета Ассоциации СРОО «СВОД». - Протокол №1/2019 от 28.01.2019 г., - Протокол №2/2021 от 18.10.2021 г. 3) Является членом Ассоциации судебных экспертов «Сумма Мнений» Местонахождение: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13, Свидетельство № 012, дата выдачи 19.06.2018 г. 4) Является членом Ассоциации «Евросибирская саморегулируемая организация арбитражных управляющих» Номер в реестре 19793 от 12.08.2020 г. Номер в реестре 19793 от 12.08.2020 г.
Информация об аккредитации в иных саморегулируемых организациях	1). Аккредитован в Ассоциации арбитражных управляющих саморегулируемой организации «Центральное агентство арбитражных управляющих», - свидетельство об аккредитации № 479 от 14.09.2018 г., г. Москва. - свидетельство об аккредитации № 614 от 16.09.2019 г., г. Москва. Направление аккредитации – <i>оценочная деятельность</i> 2). Аккредитован в Ассоциации «Национальная организация арбитражных управляющих», - свидетельство об аккредитации №166 от 18.01.2019 г., г. Москва. - свидетельство об аккредитации №166 от 18.01.2019 г., г. Москва. Направление аккредитации – <i>оценочная деятельность</i> 3). Аккредитован в Ассоциации СРО «Арбитражных управляющих Центрального Федерального Округа», - свидетельство об аккредитации №1167-п от 17.04.2020 г., г. Москва. Направление аккредитации – <i>оценочная деятельность</i>
Сведения о получении Оценщиком профессиональных знаний и стаже работы в оценочной деятельности:	1) Диплом о высшем профессиональном образовании: Уральская академия государственной службы, Курганский институт государственной и муниципальной службы по специальности «Государственное и муниципальное управление» от 07.06.2004 г. серия ВСБ № 0093912. Регистрационный номер 12565. 2) Диплом о профессиональной переподготовке: ФГБОУ ВО «Саратовский государственный технический университет имени Гагарина Ю.А.» по

	<p>программе переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №642403767176 от 03.03.2016. Регистрационный номер 0869.</p> <p>3) Удостоверение о повышении квалификации по программе «Формирование стоимости и риски в оценочной деятельности» (объем 24 часа), выдано ФГАОУ ВПО «Уральский федеральный университет имени первого президента России Б.Н. Ельцина» регистрационный номер 4804 от 12.05.2016 года</p> <p>4) Диплом о высшем профессиональном образовании: Уральский экономический университет (УрГЭУ) по специальности: "Управление недвижимостью". Направление: «Землеустройство и кадастры», 2017 год.</p> <p>5) Диплом о дополнительной профессиональной программе профессиональной переподготовки: Уральский экономический университет (УрГЭУ) по специальности: «Судебная финансовая-экономическая экспертиза», 2019 год.</p> <p>6) Международный диплом ICFM Института Сертифицированных Финансовых Менеджеров (Великобритания)/ Institute of Certified Financial Managers, 2018-2019 гг., 514 часов.</p> <p>7) Диплом о профессиональной переподготовке: ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В.Плеханова» по программе «Единая программа подготовки арбитражных управляющих» № 771800278400 от 08.04.2020 года.</p> <p>Регистрационный номер 15.16.БШ/АУ-720</p> <p>Стаж оценочной деятельности: 7 лет</p> <p>Стаж экспертной деятельности 4 года</p>
<p>Дополнительная информация</p>	<p>1) Сертификат НП СРО «СВОД» от 13.05.2016 года «Особенности определения стоимости Объектов оценки в целях изъятия» (объем 5 часов);</p> <p>2) Сертификат НП СРО «СВОД» от 28.09.2016 года «Практика оспаривания кадастровой стоимости Объектов капитального строительства» (объем 2 часа);</p> <p>3) Сертификат НП СРО «СВОД» 2017 г, от 16.02.2017 г. <u>«Объект и назначение оценки как ключевые составляющие достоверной оценки недвижимости»</u> (объем 3 часа);</p> <p>4) Сертификат НП СРО «СВОД» 28.04.2017 г, <u>«Практика оспаривания кадастровой стоимости Объектов капитального строительства»</u> (объем 3,5 часа);</p> <p>5) Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВО «УрГЭУ»/АНО «МЦРПК «Эстиматика» «Оценка недвижимости» 15.03.2018 г. (объем 80 часов);</p> <p>6) Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВО «УрГЭУ»/АНО «МЦРПК «Эстиматика» «Оценка движимого имущества» 21.05.2018 г. (объем 64 часа);</p> <p>7) Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВО «УрГЭУ»/АНО «МЦРПК «Эстиматика» «Оценка бизнеса» 29.06.2018 г. (объем 80 часов);</p> <p>8) Сертификат Ассоциация судебных экспертов СРО «Сумма мнений» 21.11.2018 г, <u>«Судебная практика в оценочной деятельности»</u>;</p> <p>9) Удостоверение о повышении квалификации НОЧУ ДПО «Центр повышения квалификации, подготовки и профессиональной переподготовки специалистов «Потенциал» «Бухгалтерский учет и налогообложение в коммерческих организациях» 29.06.2019 г. (объем 120 часов);</p> <p>10) Удостоверение о повышении квалификации ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В.Плеханова» по программе «Повышение уровня профессиональной подготовки арбитражных управляющих» № 771802304723 от 01.06.2020 года.</p> <p>Регистрационный номер 15.16.БШ/АУ-763</p> <p>11) Справка слушателя «Lextorium» «Актуальные проблемы субсидиарной ответственности лиц, контролирующих должника» от 16 сентября 2020 года;</p> <p>12) Справка слушателя «Lextorium» «Введение в банкротство» от 18 марта 2021 года;</p> <p>13) Программа повышения квалификации «Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях оспаривания кадастровой стоимости» проводимая ФГБОУ ВО «Российский экономический университет имени Г.В.Плеханова» в период с 11.11.2021 г. по 23.11.2021 г.</p>

Сведения о страховании ответственности Эксперта-оценщика:	Полис комплексного страхования гражданской ответственности Оценщика ООО "АМТ Страхование", лицензия СИ № 04636 от 11.05.2021 г., полис: TPL 2300282-96 от 25.10.2023, лимит ответственности 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, действителен до 25.10.2024 года
Информация о сдаче квалификационных экзаменов в области оценочной деятельности	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка недвижимости» сдан 13 апреля 2018 г., г. Москва, Квалификационный аттестат № 011517-1 от 28.04.2018 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка недвижимости» сдан 08 апреля 2021 г., г. Екатеринбург, Квалификационный аттестат № 021256-1 от 11.06.2021 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка движимого имущества» сдан 27 ноября 2018 г., г. Екатеринбург, Квалификационный аттестат № 015840-2 от 07.12.2018 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка движимого имущества» сдан 09 июля 2021 г., г. Нижний Новгород, Квалификационный аттестат № 031032-2 от 22.10.2021 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка бизнеса» сдан 27 ноября 2018 г., г. Екатеринбург, Квалификационный аттестат № 015841-3 от 07.12.2018 г.
	Квалификационный экзамен по направлению «Оценка бизнеса» сдан 27 октября 2021 г., г. Казань, Квалификационный аттестат № 031568-3 от 09.11.2021 г.
Сведения о независимости Оценщика	Требование о независимости оценщика, предусмотренное ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», выполнено.

Таблица 1.5 Сведения об юридическом лице с которым Оценщик заключил трудовой договор

Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка и финансовый консалтинг»
Сокращенное наименование	ООО «ОФК»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	1176658008988
Дата присвоения ОГРН:	02.02.2017 г.
ИНН/КПП	6670448208/667001001
Место нахождения Юридический/ фактический адрес:	620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, дом 60,49
Телефон / факс:	8(963) 444-34-43
Электронная почта:	ofk.ltd@ya.ru
Страхование ответственности:	Полис комплексного страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор ООО "Абсолют Страхование", филиал г. Екатеринбурга, лицензия СИ № 2496 от 19.07.2017 г., полис: 015-073-008937/21, лимит ответственности 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей, действителен до 16.02.2024 года.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщики заключили трудовой договор в соответствии с требованиями статьи 16 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:	ООО «ОФК» не имеет имущественного интереса при совершении гражданско-правовых сделок с объектом оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

1.5 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ №659 от 30.11.2022.г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 1.6 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Обязательные к применению методические рекомендации по оценке недвижимости категории встроенные помещения, разработанные и утвержденные Минимущества России, на дату оценки отсутствуют.

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

Советом Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» 01 декабря 2022 года (Протоколом №55-1/2022 от 01.12.2022 г.) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» которые являются обязательными к применению членами Ассоциации СРОО СВОД. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации СРОО СВОД можно ознакомиться на официальном сайте СРО: <https://www.srosvod.ru/news/2022/12/3198>.

Федеральные стандарты оценки - федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 использованы, поскольку, в соответствии Федеральным законом №135-ФЗ от 29 июля 1998г., данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 использован с учетом специфики объекта оценки и задач, стоящих перед Оценщиком.

Так как оценщик, выполнивший настоящий отчет, является членом саморегулируемой организации Ассоциация СРОО «СВОД», отчет выполнен с использованием Стандартов и правил оценки Ассоциации СРОО «СВОД», в части, не противоречащей действующему законодательству, поскольку указанные стандарты являются рекомендуемыми для членов Ассоциации СРОО «СВОД».

Контроль за соблюдением членами саморегулируемой организации оценщиков требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики проводится соответствующим структурным подразделением саморегулируемой организации, состоящим из работников саморегулируемой организации оценщиков, имеющих высшее образование и сдавших единый квалификационный экзамен, путем проведения плановых и внеплановых проверок. (Ст. 24.3 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Мотивированные жалобы на нарушения Оценщиком требований Федерального закона от 29 июля 1998 №135-ФЗ, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики, допущенные при составлении настоящего отчета, следует направлять по адресу:

Ассоциация саморегулируемая организация оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»).

Адрес местонахождения Ассоциации: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13 (отдельный вход).

Телефон: 8 (343) 380-80-82, 8-800-333-87-38 (звонок бесплатный по всей России).

Эл. адрес: info@srosvod.ru

Директор ООО «ОФК»

**Эксперт-оценщик,
член Ассоциации СРОО «СВОД»
Ассоциации СЭ «Сумма Мнений»**

Чупраков Д.А.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

2.1 Основные понятия

Оцениваемые права

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Определение рыночной стоимости построено на предположении, что вещь, относительно свободно обращающаяся на рынке, имеет стоимостную оценку при соблюдении ряда условий, например таких как наличие спроса и предложения, разрешенность оборота.

Имущественные права включают в себя:

- вещные права (в части права собственности и иных вещных прав);
- обязательственные права;
- права на результаты интеллектуальной деятельности и средства индивидуализации.

В результате совершения различных сделок, от одной стороны сделки к другой переходит набор *имущественных* прав на данную вещь. Именно эта совокупность прав и выступают *объектом оценки*.

В современных условиях в Российской Федерации наиболее распространенными правами на объекты, требующими оценки, являются следующие имущественные права:

- право собственности;
- право аренды.

Право собственности – это *вещное* право, включающее в себя право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актами и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Данное право хоть максимально по объему, но все равно не абсолютно.

Кроме права собственности, обладатель которого имеет практически неограниченные возможности в управлении вещью (за исключением случаев, когда правомочия собственника ограничены законом), существуют иные вещные права, которые можно назвать ограниченными. Они предоставляют меньший комплекс прав в отношении имущества. Чаще всего это выражается в невозможности определять юридическую судьбу вещи (распоряжаться ею). К таким правам относятся право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

Право аренды – право владения и/или пользования имуществом на основании договора аренды, устанавливающего объем прав и обязанностей относительно вещи. По своему объему данное право существенно меньше права собственности, соответственно право аренды имеет меньшую стоимость. Но в различных ситуациях потенциальному приобретателю требуется различный объем прав и часто потребитель довольствуется их необходимым объемом.

Право аренды по своей сути является *обязательственным* правом, но есть исключение – в случае аренды земельного участка под объектом капитального строительства право аренды приобретает черты вещного права.

Обязательственное право — совокупность правовых норм, регулирующих имущественные отношения путем установления правовой связи между конкретными субъектами обязательств.

Неимущественные права являются определяющим понятием с точки зрения неимущественных взаимоотношений между различными субъектами на основании личных нематериальных ценностей, которые принадлежат конкретной личности в неотделимом порядке. Первостепенными составляющими данной совокупности прав являются свобода, равенство, частная неприкосновенность. Урегулирование соответствующих норм осуществляется с учетом норм и положений Гражданского кодекса.

Общая терминология

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке, то есть, объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Заказчик (субъект оценочной деятельности) - юридическое или физическое лицо, которое заключило с Оценщиком договор об оценке в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценщик - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества; физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 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 (статья 3 Федерального закона 135-ФЗ).

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (статья 3 Федерального закона 135-ФЗ).

Оценочная деятельность – под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости (статья 3 Федерального закона №135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласование результатов оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Балансовая стоимость - стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ физический, функциональный и внешний. При этом, функциональный и внешний износы могут рассматриваться как устаревания.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Остаточная стоимость имущества - стоимость имущества с учетом износа.

Отчет об оценке - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки или его аналог участниками совершенной или планируемой сделки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и

многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги. Данное имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Неспециализированный актив – это актив, на который существует всеобщий спрос, и который обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать его для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Специализированный актив – признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования (сервитут) чужими земельными участками или зданиями и сооружениями.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здания – вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Сооружения - объемные, плоскостные или линейные наземные, надземные или подземные строительные системы, состоящие из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенные для выполнения производственных процессов различного вида.

Линейный объект - это любой объект, размеры которого в длину будут значительно превышать его ширину. К этой группе объектов капитального строительства относятся различные инженерные сети, трубопроводы, дороги (как автомобильные, так и железные), а также мосты, тоннели, метро и т.д.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Машины и оборудование - вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения Машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Стоимость создания определяется затратами на воссоздание новых объектов материального имущества в современных условиях с использованием идентичных либо аналогичных материалов и технологий производства, а также сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов материального имущества: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь., транспортных тарифов и т.д.

Терминология, используемая для специфического объекта оценки

Кадастровая стоимость - стоимость объекта недвижимости, определенная в результате проведения государственной кадастровой оценки в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке или в соответствии с Федеральным законом "О государственной кадастровой оценке" от 03.07.2016 N 237-ФЗ.

Кадастровая стоимость определяется для целей, предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации, связанной с экономическими характеристиками использования объекта недвижимости, в соответствии с методическими указаниями о государственной кадастровой оценке.

2.2 Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки. Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации. По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке устанавливаются Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2.3 Принципы оценки

Рыночную стоимость имеют те объекты оценки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (*потенциального пользователя*) в течение определенного времени (*принцип полезности*).

Рыночная стоимость объектов оценки зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (*принцип спроса и предложения*).

Рыночная стоимость объектов оценки не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (*принцип замещения*).

Рыночная стоимость объектов оценки зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от объектов оценки за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании (*принцип ожидания*).

Рыночная стоимость объектов оценки изменяется во времени и определяется на конкретную дату (*принцип изменения*).

Рыночная стоимость объектов оценки зависит от изменения их функционального и целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на объекты оценки, разделения имущественных прав на объекты оценки.

Рыночная стоимость объектов оценки зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (*принцип внешнего влияния*).

Рыночная стоимость объектов оценки определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования объектов оценки, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости объектов оценки будет максимальной (*принцип наиболее эффективного использования*). Наиболее эффективное использование объектов оценки определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объектов оценки.

РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

В соответствии с Договором № 332 от 27.11.2023 г., состоящий в штате ООО «ОФК» оценщик Чупраков Дмитрий Анатольевич произвел расчёт рыночного размера ежемесячной платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения для размещения кафетерия по состоянию на текущую дату.

В соответствии с п.5 Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Оборудование для буфета — эффективный помощник для готовки и реализации различных блюд, напитков и легких закусок. Формат кафетерия или буфета представляет собой небольшой объект общественного питания, где можно заказать выпечку, кондитерские изделия, готовые полуфабрикаты, а также несколько видов напитков. Из-за того, что такие заведения чаще всего размещаются при образовательных, культурных и общественных объектах, буфетно-кухонное оборудование — это минимальное количество технического оснащения.

В современных буфетах предусмотрено несколько технологических действий: нагрев; механическое воздействие; приготовление кофе и чая; мойка посуды; охлаждение напитков; взвешивание; упаковка; уборка. Тепловые витрины позволят предоставить на выбор готовые блюда, которые необходимо удерживать при плюсовом температурном режиме. В качестве дополнения могут использовать мармиты. Кофемашины или кофеварки обеспечат приготовление кофейных напитков и подготовку кипятка для чая.

Механическое оборудование для буфета в больнице представлено слайсером и овощерезкой для подготовки ингредиентов при приготовлении бутербродов, тостов и сэндвичей. Неплохим дополнением станут микроволновые печи для подогрева готовых блюд и тостеры.

Профессиональная посудомоечная машина обеспечит чистку и мойку инвентаря. Холодильные шкафы, витрины и морозильные лари используются для демонстрации и хранения охлажденных продуктов, ингредиентов и льда. Подача блюд чаще всего осуществляется на одноразовой посуде.

Информация о рыночном размера платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м. необходима Заказчику для принятия управленческих решений (формирование условий договора аренды части указанных помещений с Обществом с ограниченной ответственностью "Буфет" (ИНН: 6671058271, ОГРН: 1169658116968) для размещения кафетерия.

Перечень документов, предоставленных Заказчиком устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, использованных Оценщиком и представленных в публичном доступе

- Выписка из ЕГРН (основная сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:63706
- Выписка из ЕГРН (малая сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:49077;
- Экспликация к поэтажному плану здания.
- Информация с сайта Росреестра;
- Интернет-источники;
- Фотографии объектов оценки.

Осмотр объекта оценки

Натурный осмотр проведен, исследована документация, представленная Заказчиком.

Общая информация

Правообладатель объекта оценки на дату оценки на праве собственности Российская Федерация, субъект Российской Федерации Свердловская область в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (МУГИСО).

Информация о правообладателе объектов оценки на дату оценки

Таблица 3.1. Правообладатель объекта оценки на дату оценки на праве оперативного управления

Наименование	Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК)
Исполнительный орган	Временно исполняющий обязанности генерального директора Безуглова Г.Н. действующего на основании приказа Министерства культуры Свердловской области № 360-л от 13.12.2019
ОРГН	1026604942550 (дата регистрации ЮЛ 14.01.1994 г.)
ИНН / КПП	6660010398 / 667001001
Адрес местонахождения:	620075, г. Екатеринбург, пр. Ленина, 47
Имущественные права на Объект оценки на дату оценки	Право оперативного управления. Информация о зарегистрированных правах представлена в Приложении Б к отчету
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право оперативного управления. Информация о зарегистрированных правах представлена в Приложении Б к отчету
Правообладатель на праве оперативного управления	Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области "Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии", ИНН: 6660010398
Правообладатель на праве собственности	Российская Федерация, субъект Российской Федерации Свердловская область в лице Министерства по управлению государственным имуществом Свердловской области (МУГИСО)

3.2 Местоположение исследуемых объектов





Участки 56.839789 60.612204

Земельный участок 66:41:0701022:20
 обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 45-47
 Земли, занятые под заведениями культуры и искусства
 План ЗУ → План КК →

Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	66:41:0701022:20
Кадастровый квартал:	66:41:0701022
Адрес:	обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 45-47
Площадь уточненная:	4 450 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Земли, занятые под заведениями культуры и искусства
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	53 046 002,5 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	03.01.2023
дата применения:	01.01.2023



*Театр, созвучный времени*⁵

В 1933 году руководство рабочего Свердловска приняло решение: городу нужен ещё один театр — веселый и музыкальный. Город (тогда — столица огромной Уральской области, включавшей территории нынешних Свердловской, Тюменской, Челябинской областей и Пермского края) был олицетворением лозунга «Индустриализация всей страны» — фантастическими темпами рождался завод заводов Уралмаш, стремительно прибывало население. Для организации интересного отдыха и яркой культурной жизни весёлый жанр подходил как нельзя лучше. Леониду Луккеру, молодому артисту драмтеатра, предназначенному в директора нового коллектива, в Обкоме партии дали установку: «Помни: театр создаётся для такого могучего края, как Урал. Создаётся на многие годы...». Наверное, помыслы были истинно чисты и исполнено было в добрый час, потому что однажды в Свердловске родился театр с лёгким нравом и счастливой судьбой.

Молодой коллектив взял курс на свободное от штампов искусство — сотрудничать согласились именитые ленинградцы Алексей Феона (режиссёр), Валентина Ходасевич (художница по костюмам) и Виктор Басов (сценограф). Из Ленинградской музкомедии были ангажированы солисты Николай Дашковский и Мария Вика (которая в город на Неве уже не вернулась, осталась на Урале). Московский хореограф Виктор Цаплин (в то время балетмейстер Большого) тоже принял предложение и даже привлёк к работе целый выпуск Московского хореографического училища. Основу актёрской труппы составил передвижной коллектив оперетты с названием Театр западной области, выступавший в то время в Полтаве. Строить свободное от шаблонов искусство решено было начать с современной оперетты Р. Фримля и Г. Стотгардта «Роз-Мари» (написанная американцами и представленная на Бродвее в 1924-м году, с 1927-го года успешно шла в Хабаровском театре). Афиши, развешанные по всему городу, гласили: показы первого спектакля новорождённого театра должны случиться 6, 7, 8 июля на сцене Свердловского театра драмы, но... Премьера состоялась лишь в третий из указанных дней — и 8 июля 1933 года стал днём рождения Свердловской музкомедии.

Воспоминания современников, газетные и журнальные публикации тех лет свидетельствуют — с самого начала театр рабочего города сумел привлечь к себе внимание и даже доказать, что оперетта — не второсортное искусство, а средствами лёгкого жанра можно говорить о многом, что волнует современного человека, главное — уметь слушать и слышать жизнь. Так, из желания быть созвучным времени родился Театр...

Год от года, десятилетие за десятилетием Свердловская музкомедия творчески возросла, шла в художественный рост, накапливала авторитет и работала на репутацию, бережно хранила свои легенды и множила секреты успеха, но главное — коллекционировала таланты внутри и вокруг Театра. Эта коллекция бесценна. Коллекция уникальных людей — режиссёров и актёров, дирижёров и музыкантов, хореографов и танцоров, композиторов, поэтов и драматургов, художников и мастеров всех театральных профессий — и их талантливых творений — произведений, спектаклей, ролей — и есть главная гордость Свердловской музкомедии.

Легендарные имена и названия всегда с нами — издана фотоэнциклопедия, где нашли своё место все вехи театральной истории.

Вот — князь Георгий Кугушев (актёр, режиссёр, главный режиссёр театра с 1935 по 1937 и с 1943 по 1961 гг., Лауреат Государственной премии, 1946, народный артист РСФСР, 1960). Его талантом, вкусом, удивительным чувством меры был заложен прочный творческий фундамент Свердловской музкомедии.

А вот — его ученик и преемник Владимир Курочкин (актёр, режиссёр, народный артист СССР, 1978, главный режиссёр театра с 1963 по 1986 гг.). Он стал настоящим хозяином, папой, продолжившим строительство Театра-Дома — где чтит опыт, жили уважением традиций и любовно растили молодёжь, Театра-лаборатории — где привечали всё новое, яркое, интересное и создавали своё, самобытное, ни на что не похожее...

А вот и третий за 90-летнюю историю «капитан» театрального корабля — «гражданин из Петербурга» Кирилл Стрежнев (главный режиссёр театра с 1986 по 2022 гг., народный артист РФ, 2004, лауреат Премии правительства РФ, 2013). Наследовавший традициям Театра-Дома и принципам Театра-лаборатории, на фундаменте прошлых десятилетий сумел создать свой театр авторской режиссуры, образцы которого по сей день украшают современную афишу.

Актёрскую труппу Свердловской музкомедии с первых десятилетий называли коллекционной — и Театр помнит всех: героев и героинь, субреток и простаков, комиков, характерных, королей эпизода... Назовём лишь несколько имён тех, кого больше нет с нами: Мария Вика (народная артистка РСФСР, Лауреат Государственной премии), Сергей Дыбчо (заслуженный артист РСФСР, Лауреат Государственной премии), Эраст Высоцкий (актёр и режиссёр, заслуженный артист РСФСР), Полина Емельянова (Лауреат Государственной премии, заслуженная артистка РСФСР), Борис Коринтели (заслуженный артист РСФСР), Анатолий Маренич (народный артист РСФСР, Орден Трудового Красного Знамени), Нина Энгель-Утина

⁵ <https://www.muzkom.net/about>

(народная артистка РСФСР), Юрий Чернов (народный артист РСФСР), Эдуард Жердер (народный артист РСФСР), Виктор Сытник (народный артист РСФСР), Римма Антонова (народная артистка РФ)...

Коллективу всегда было чем гордиться: Государственная премия — 1946, спектакль «Табачный капитан», Орден Трудового Красного Знамени — 1983; звание «Академический» — 1986, первый среди театров жанра оперетты; Премия Правительства РФ им. Ф. Волкова «За вклад в развитие театрального искусства России» — 2004.

Сегодня Свердловская музыкальная комедия по-прежнему с достоинством несёт статус Театра, который, несмотря на своё нестоличное происхождение и место жительства, всегда на виду, всегда в гуще творческих перипетий и очень часто — на верхней ступеньке пьедестала. Театра, который вырастил новую генерацию артистов и зрителей и продолжает сохранять главный закон своей творческой жизни — быть созвучным времени...

3.3 Минкультуры: Посещаемость театров достигла допандемийных показателей⁶

За первые шесть месяцев 2023 года федеральные театры посетили 2,8 миллиона человек, об этом сообщили в Министерстве культуры РФ. В ведомстве подчеркивают - нынешние показатели сравнялись с допандемийными.

"Мы можем говорить, что федеральные театры идут к допандемийному уровню. В первом полугодии 2023 года было 2,8 миллиона зрителей, как и за аналогичный период 2019 года", - цитирует пресс-службу Минкультуры ТАСС.

В ведомстве также отмечают, что рост зрительского потока связан в том числе со стабилизацией эпидемиологической ситуации и снятием ограничений в части заполняемости залов. Привели для сравнения и прошлогодние показатели: за первые полгода 2022-го количество зрителей федеральных театров составило два миллиона человек - это почти на миллион меньше, чем теперь.

Напомним, окончательно ковидные ограничения по заполняемости залов были сняты в марте прошлого года. До этого из-за эпидемиологической ситуации на спектакле или концерте не могло находиться более 70 процентов зрителей. Ограничения снимались поэтапно.

3.4 Посещаемость театров Свердловской области выросла на 70%⁷

Посещаемость свердловских театров к началу 2023 года выросла почти на 70% к уровню 2021 года. Об этом на пресс-конференции, посвящённой Всемирному Дню театра 27 марта заявила министр культуры Свердловской области Светлана Учайкина.

«Люди активно используют возможность выйти после пандемии, посмотреть премьеры, которых много в наших театрах, и увидеть продукт, который составляет конкуренцию московским театрам», – сказала Светлана Учайкина.

Министр культуры отметила, что большое внимание общественности привлекли театральные премьеры – «Анна Каренина» в Свердловском академическом театре драмы, «Маскарад» в Театре музыкальной комедии, «Черевички» в Екатеринбургском театре оперы и балета. Не отстают и театры в муниципалитетах, например, аншлаги собирает «Гроза», поставленная в Серовском театре драмы.

Светлана Учайкина также анонсировала уникальные культурные события, которые произойдут в регионе в ближайшее время. Так, 31 марта на площадке Нижнетагильского драматического театра в десятый раз пройдёт фестиваль театральных капустников «Золотая кочерыжка», в котором примет участие более десяти профессиональных театров. В июне область примет региональную программу международного фестиваля им. Чехова.

Отдельно министр коснулась мероприятий, продвигающих классическое музыкальное искусство. Так, 28 марта в Свердловской филармонии стартует фестиваль «Рахманинов. Зримая музыка», посвящённый празднованию 150-летия со дня рождения композитора Сергея Рахманинова, которое обрело всероссийский размах по указу Президента РФ Владимира Путина. Фестиваль объединит музыку Рахманинова, работы живописцев-современников композитора и визуальные технологии XXI века.

А летом свердловчан ждёт традиционный фестиваль «Безумные дни», который пройдёт с 30 июня по 1 июля. Уже в апреле Свердловская филармония объявит старт продаж билетов на концерты. «Безумные дни» проводятся при поддержке губернатора Свердловской области Евгения Куйвашева и ежегодно объединяют сотни исполнителей самого высокого уровня, тысячи меломанов и главные концертные площадки города, где публика встречается с лучшими образцами классического музыкального искусства. Так, в 2022 году артисты дали 100 концертов, аудитория фестиваля составила более 36 тысяч слушателей.

⁶ <https://rg.ru/2023/08/07/minkultury-poseshchaemost-teatrov-dostigla-dopandemijnyh-pokazatelej.html>

⁷ <https://midural.ru/news/list/document215776/>

3.5 Чем кормят театралов⁸

Об эволюции театрального буфета можно написать книгу, как и о проблемах, сопровождающих этот бизнес. Отсутствие конкуренции, завышенные цены, скучная, невкусная, а порой и некачественная еда, хамоватый сервис, зависимость самих буфетчиков от капризов арендодателей. Из-за пандемии ситуация меняется чуть ли не каждый день – то ограничения, то послабления, то новые запреты.

Привычка сопровождать театральное или цирковое действие едой и напитками возникла еще у древних греков и римлян. С тех пор формат не раз менялся, как менялся и сам театр. То угощения были бесплатными, то публика приносила съестное с собой, то разносчики ходили среди зрителей, то театралы отправлялись выпить и закусить в специально оборудованные места, то блюда доставляли прямо в ложи. А бывало, что и театры возникали при ресторанах. Наивно думать, что всегда и всеми эта опция принималась на ура.

В начале XX века реформаторы сцены считали, что в храм Мельпомены надо приходить исключительно за духовной пищей. А буфет – это так пошло, так буржуазно, это на потребу легкомысленной публики. Евгений Вахтангов сильно бы удивился, если б узнал, что один из главных на сегодняшний день актеров театра, носящего его имя, харизматичный Максим Суханов является еще и владельцем сети театральных буфетов. В 1915 г. Вахтангов писал актрисе своей студии Наталье Шиловцевой: «Буфет, по моему, только выиграет, если Вы уничтожите самовар, бутерброды и пирожное. Хорошо было бы иметь только воды и больше ничего. Ради буфета антракта не затягивайте».

В советские времена с дефицитом приличного общепита статус театральной еды был высоким. Но сейчас ностальгия по бутербродам с икрой или сервелатом, жульену или «Грильяжу», полакомиться которыми можно было только при наличии билета на спектакль, кажется смешной и нелепой. Когда в шаговой доступности практически от любого театра есть всевозможные рестораны, кафе или, на худой конец, окно с шаурмой и самсой, театральный буфет уже не играет той роли, что была у него в годы развитого социализма или в лихие 90-е. Однако свою притягательность он сохраняет.

В чем же секрет? Ответ на этот вопрос еще лет тридцать назад дал Михаил Швыдкой, тогда еще не чиновник, не медиаменеджер и не худрук театра, а «всего лишь» авторитетный театровед: «Театральный буфет – не просто место, где утоляют голод и жажду. В его посещении продолжается театральный ритуал. Это своего рода особое пространство, где в игру вступают зрители: что называется, людей посмотреть, себя показать. Здесь кажущаяся безусловность поглощения бутербродов, пирожных и напитков обретает условный элемент представления. В буфете театральном не актеры становятся людьми театра».

«Театр начинается с вешалки, а продолжается в буфете! – считает директор АНО «Театральный буфет» Андрей Лихарев, который обеспечивает питание зрителей Молодежного театра (РАМТ). – В антракте буфет становится местом притяжения и дискуссий о спектакле. Это живое место, и без него никак».

Внутренняя кухня

По действующим сегодня нормам театры могут как сами организовать на своей территории буфет, кафе, столовую или нестационарные торговые точки, так и заключить договор аренды со сторонними организациями. Очаги культуры, как правило, предпочитают не обременять себя общепитом – для них это непрофильный бизнес, связанный с получением лицензий, поиском персонала, закупкой оборудования и продуктов, проверками, т. е. лишняя головная боль.

Буфет Электротheaterа «Станиславский», к примеру, находится в управлении профессионалов из Noor Electro Cocktail Bar & Gallery, которые арендуют в театре площадь и называют себя его гастрономическим партнером. «Идея, что в зрительском буфете купят всё, нам не близка. Нужно, чтобы было классно! – говорит Варвара Брагина, управляющая Noor. – Поэтому у нас не только домашние пирожки, но и специальное меню от шеф-повара Натальи Березовой. И это хорошее послание для гастрономической и театральной среды – переделать консервативные и чаще всего довольно бестолковые театральные буфеты».

В Театре наций буфетом занимается компания «Евразия-Т», открывшая в этом особняке в Петровском переулке, где когда-то играла частная группа Федора Корша, ресторан «Театр Корша». Именно здесь в 1887 г. Станиславский впервые встретился с Чеховым. По словам управляющей компании Валентины Ермаковой, за счет тесного соседства с рестораном в театральном буфете уже 15 лет неизменно свежие бутерброды, пирожки, десерты и большой выбор алкоголя. «Буфет в Театре наций всегда был образцовым, – подтверждает театральный блогер Вячеслав Герасимчук. – Здесь широкий диапазон цен – на любого зрителя. Шампанского шесть видов: кому позволяет карман – бокал Моët за 2000 руб., а кому – сносное игристое за 280. Для сравнения: в большинстве театральных буфетов столицы стартовая цена на игристое – 400 руб. А вообще, сейчас сложно выделить какой-то театральный буфет как лучший, потому что многие подтянулись».

Замечено: когда в театр приходит новый директор или худрук, то преобразования он начинает обычно с буфета и туалета. Олег Меньшиков, возглавивший в 2012 г. Театр Ермоловой, не стал исключением: по его

⁸ <https://www.vedomosti.ru/gorod/culturalcity/articles/chem-kormyat-teatralov>

инициативе для зрителей был организован кейтеринг от ресторана дома Андрея Деллоса, знаменитые пирожки продавались в ермоловском буфете дешевле, чем в «Кафе Пушкинь». А недавно Меньшиков презентовал театральные-гастрономические сетсы «Первый звонок» и «Второй звонок». Их до конца осени можно попробовать за 2800 руб. в ресторане Sartoria Lamberti, расположенном в шаге от театра – в отеле The Ritz-Carlton Moscow. Зрителям Ермоловского – бокал игристого в качестве комплимента.

Свои конфеты и оливье

Не все театры отдают питание зрителей на аутсорс. Как рассказали «Городу» в Театре Олега Табакова, буфеты обеих сцен – это подразделения театра. «Театральный буфет работает на общую атмосферу и на репутацию театра. Ожидание спектакля должно быть комфортным и вкусным, – уверена Анна Шеварнова, заведующая буфетом Сцены на Сухаревской. – Поэтому у нас даже есть штатный шоколадье, который делает конфеты и шоколад ручной работы». Отношение к буфету как органичной части театрального механизма и в «Школе современной пьесы». Заместитель худрука по творческим вопросам Екатерина Кретова подтвердила, что театр сам держит и зрительский буфет, и кафе, днем открытое для сотрудников, а вечером – для всех желающих. «Это выгодный бизнес, хотя обороты, конечно, небольшие, ведь зрителей в двух наших залах около 500 человек. Во второй половине XIX века в здании театра работал ресторан «Эрмитаж» французского шефа Люсьена Оливье. В честь автора знаменитого салата наше кафе называется «Оливье», и в меню несколько вариантов этого блюда». По мнению Кретовой, идеальный вариант симбиоза театра и общепита – когда публика собирается после спектакля за столиками, выпивает, закусывает и делится впечатлениями.

Еда как часть спектакля

Москва, ставшая в новом веке не только театральной, но и одной из гастрономических столиц мира, все чаще демонстрирует креативный подход. «Когда у нас в РАМТе шел спектакль «Берег утопии» о России XIX века, рассчитанный на весь день и с тремя длинными антрактами, то мы предлагали публике горячий обед, – вспоминает Лихарев. – И меню было придумано специально под спектакль – щи, утка с яблоками, блины». Подобные тематические обеды практикуются и в других театрах. В Студии театрального искусства (СТИ), где, к слову, один из самых оригинальных театральных буфетов – зрителей усаживают за общий длинный стол. В перерывах 10-часового спектакля «Один день в Макондо» по мотивам романа Маркеса «Сто лет одиночества» можно заказать латиноамериканский ланч. Вообще, в СТИ принято настраивать зрителей на спектакль еще в буфете: перед «Тремя сестрами» здесь подают пирог (помните же, что у одной из героинь, Ирины, именины), а спектакль «Москва – Петушки» встретит «набором Венички» – водкой, килькой и солеными огурцами.

Но сейчас из-за коронавируса обо всем этом приходится говорить в прошедшем времени. «Время пандемии – сложный этап. Мы научились работать в предложенных обстоятельствах: установили на барных стойках защитные экраны, разместили рециркуляторы, своевременно обрабатываем все поверхности. Используется только одноразовая посуда. И работаем преимущественно по бесконтактной оплате», – отметил Лихарев. Буфетчики сетуют, что из-за пандемии нельзя продавать напитки в розлив, а еда должна быть в индивидуальной упаковке, что не всегда выглядит красиво. Настоящие театралы относятся к этому с пониманием и готовы есть хоть на газетке – лишь бы шоу продолжалось.

3.6 Сегментация рынка недвижимости по уровню активности покупателей⁹

Характерные признаки активных и неактивных рынков Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки, используемые в расчетах, зависят от активности соответствующего сегмента рынка. Они принимают различные значения от ликвидности того сегмента рынка, к которому относится оцениваемый объект.

Поэтому указанные коэффициенты для различных по уровню активности сегментов рынка следует устанавливать отдельно. С этой целью в справочнике разделены характеристики, относящиеся к активному и неактивному рынкам. При этом в данном Справочнике принята следующая трактовка этих понятий.

Под активным понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок.

Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты

⁹ *Оценщика недвижимости – 2020. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Под редакцией Лейфера Л.А. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Нижний Новгород 2020 г. стр. 54-56*

производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками.

Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

Следует отметить, что разделение на активные и неактивные рынки достаточно условное. Не существует какой-либо четкой границы между рынком, который является активным, и неактивным рынком. Однако существуют качественные признаки и выраженные в виде чисел индикаторы, которые позволяют отнести соответствующий сегмент к активному или неактивному рынку.

Для определения активности рынка, к которому относится объект оценки, оценщик должен выполнить анализ рынка и установить объемы спроса и предложения, разброс цен на объекты недвижимости и т.д. Только после адекватного анализа рыночной информации оценщик может принять решение относительно того, к какому рынку следует отнести оцениваемый объект.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года¹⁰

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции) коммерческих зданий и помещений (в месяцах).

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.
- Сроки продажи действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).
- Нижняя граница выборки - объекты меньшей площади и цены предложения, лучшего качества.
- Верхняя граница выборки - объекты большей площади и цены предложения, худшего качества.
- Верхняя граница выборки - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

Таблица 3.4 Расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	Производственные здания и помещения	5	18	11	8	10	16
2	Складские здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	7	8	13
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	11
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	2	13	6	5	5	9
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	8	16	11	10	11	16
8	Нефтебазы	14	32	21	18	21	30
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	9	10	14
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные	6	15	10	9	9	14

¹⁰ <https://statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

	общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)						
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	11	12	19
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	26	18	16	16	26
	Объекты общественного назначения						
13	Административные (офисные) помещения и здания	5	14	9	8	9	13
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	15	10	9	10	14
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	8	17	12	11	12	17
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	4	11	7	6	7	10
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	4	12	8	7	7	11
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	5	15	9	8	9	14
19	Придорожные гостиницы, мотели	4	11	7	6	7	11
20	Базы отдыха, санатории	5	14	9	8	9	14
21	Автосалоны (капитальные здания)	6	13	9	8	9	14
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	4	9	6	5	6	8
	Вспомогательные здания						
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и другие объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения			

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Типичные для рынка сроки продажи (сроки ликвидности, сроки экспозиции - сроки ликвидности объекта оценки – ввиду неразвитости рынка аренды частей здания под размещение точек общепита утверждать о прогнозируемых сроках сдачи в аренду частей крыши затруднительно.

3.7 Оцениваемые права

К объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Определение рыночной стоимости построено на предположении, что вещь, относительно свободно обращающаяся на рынке, имеет стоимостную оценку при соблюдении ряда условий, например таких как наличие спроса и предложения, разрешенность оборота.

В результате совершения различных сделок, от одной стороны сделки к другой переходит набор *имущественных* прав на данную вещь. Именно эта совокупность прав и выступают *объектом оценки*.

В современных условиях в Российской Федерации наиболее распространенными правами на вещи, требующими оценки, являются следующие имущественные права:

- право собственности;
- право аренды.

Право собственности – это *вещное* право, включающее в себя право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актами и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц. Данное право хоть максимально по объему, но все равно не абсолютно.

Право аренды – право владения и/или пользования имуществом на основании договора аренды, устанавливающего объем прав и обязанностей относительно вещи. По своему объему данное право существенно меньше права собственности, соответственно право аренды имеет меньшую стоимость. Но в различных ситуациях потенциальному приобретателю требуется различный объем прав и часто потребитель довольствуется их необходимым объемом.

Право аренды по своей сути является *обязательственным* правом, но есть исключение – в случае аренды земельного участка под объектом капитального строительства право аренды приобретает черты *вещного* права.

Кроме права собственности, обладатель которого имеет практически неограниченные возможности в управлении вещью (за исключением случаев, когда правомочия собственника ограничены законом), существуют иные *вещные* права, которые можно назвать ограниченными. Они предоставляют меньший комплекс прав в отношении имущества. Чаще всего это выражается в невозможности определять юридическую судьбу вещи (распоряжаться ею). К таким правам относятся право хозяйственного ведения и право оперативного управления.

Как говорилось выше величина стоимости того или иного вида права не обязательно прямо пропорционально зависит от объема передаваемых прав, именно востребованность потребителем необходимого сегмента прав устанавливает величину рыночной стоимости. Это объясняется например наличием помимо прав еще и обязанностей – то есть факторов которые негативно влияют на потребительские свойства вещи.

Особенности правового регулирования передачи части крыши для расположения рекламных конструкций и телекоммуникационного оборудования, прокладки коммуникаций

Договор между собственником здания и другим лицом, на основании которого последнее использует отдельный конструктивный элемент этого здания для рекламных или иных целей, не является договором аренды.

в соответствии с пунктом 1 статьи 607 ГК РФ объектами аренды, помимо прямо перечисленных в данной норме, могут быть только непотребляемые вещи. При этом передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью.

Между тем крыша представляет собой конструктивный элемент здания и не является самостоятельным объектом недвижимости, который мог бы быть передан в пользование отдельно от здания. Поэтому крыша не может являться объектом аренды.

Такой договор не противоречит ГК РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора.

Затем, ближе к сегодняшним реалиям, да и уже в середине года, а не сразу после "новогодних гуляний", вышло Постановление Пленума ВАС от 23.07.2009 N 64 "О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания". П. 7 данного постановления уже гласит, что к таким договорам применяются по аналогии положения об аренде. И интересный абзац "лицо, которое использует по договору не являющуюся помещением часть здания, не

владеет каким-либо объектом недвижимости и, следовательно, не вправе предъявлять требования, основанные на статьях 301, 304, 305 ГК РФ."

В системной связи получается, что аренда *нездания, несооружения, непоещения* - это *неаренда*, к которой все-таки применяются общие положения об аренде. Отдельно заслуживает внимание такой тезис, что квазиарендатор не может защищать свои интересы в отношении "несамостоятельного объекта недвижимости" с помощью гл. 20 ГК.

3.8 Оценочная методика рекомендуемая к применению СРО СМАО: "Аренда" местоположения¹¹

В практике оценки арендных отношений существует класс задач, где главным ценообразующим фактором является не технические характеристики (физические свойства и качество) арендуемого имущества, а его местоположение. К этому классу относится передача нанимателю во временное пользование конструктивных элементов здания: мест для установки торговых автоматов, банкоматов; часть стены (как внутренней, так и наружной) для размещения рекламных носителей; части технических помещений для размещения оборудования; части кровли для размещения радио- и телеантенн, антенн сотовой связи и т.д.

В данном исследовании рассматриваются вопросы оценки величины регулярных платежей за право пользования частями здания на базе рыночной стоимости. Тот факт, что использование другим лицом (не собственником) отдельного конструктивного элемента здания не является договором аренды, обсуждался ещё в 2002 (информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 № 66). Аналогичное письмо о том, что "часть помещения не может быть объектом аренды" распространил в феврале 2012 г. Сбербанк РФ со ссылкой на п.1 и п.3 ст.607 ГК РФ. Ключевым отличием от аренды обособленного имущества здесь является тот факт, что в случаях с конструктивными элементами здания наймодаель продолжает пользоваться ими совместно с нанимателем.

Часто эти нюансы не принимаются во внимание и взаимоотношения между собственником здания и пользователем конструктивными элементами оформляются договором аренды (хотя есть практика признания последствий подобных договоров ничтожными).

По мнению Президиума ВАС предметом таких договоров является не аренда, а предоставление нанимателю возможности на возмездной основе размещать рекламу, оборудование, например, на крыше принадлежащего наймодаелью здания. Такой договор не противоречит ГК РФ, отношения сторон регулируются общими положениями об обязательствах и договорах, а также условиями самого договора.

На основании изложенного *предметом оценочного исследования будет объект оценки - право пользования частью нежилого помещения здания и(или) частью кровли.*

Соответственно, *целью оценки будет определение рыночной стоимости права пользования местом(-ами) для размещения оборудования БС и антенн сотовой связи в виде регулярных (ежемесячных) платежей.*

Непреложным является факт отсутствия влияния качества сдаваемых в пользование элементов конструкции на величину возмездной платы. С точки зрения эксплуатации объекта недвижимости величина возмездной платы за право (совместного) пользования конструктивными элементами будет несущественной по сравнению с целевым использованием здания. Соответственно, здесь нельзя провести аналогию с обычными договорами аренды объектов недвижимости, где арендная плата формируется на базе функционального использования помещений и напрямую зависит от их технических характеристик.

Если при аренде объектов недвижимости организующим началом бизнеса является, в первую очередь, само здание, то при организации бизнеса на базе использования конструктивных элементов здания главную роль играет местоположение здания, окружающая его среда. Определяющим фактором ценообразования в этих случаях (в нашем случае - размещение оборудования базовой станции сотовой сети) будет потенциальная клиентская база в данном месте и в данное время.

Несмотря на понимание важности влияния клиентской базы на формирование платы за пользование конструктивными элементами здания для размещения оборудования сотовой сети (или, например, рекламы), методологические рекомендации расчета величины этой платы практически отсутствуют и в редких случаях ограничиваются общими суждениями.

Ценообразующие факторы

Поскольку ценообразование платы за пользование конструктивными элементами объекта недвижимости формируется не качеством помещения и кровли, а тем трафиком потенциальных клиентов, который может предоставить местоположение здания, в котором размещается БС, то основную роль в ценообразовании платы за право пользования конструктивными элементами здания играет бизнес операторов сотовой связи. Уделим этому вопросу немного внимания. Важными параметрами, характеризующими деятельность операторов сотовой связи, являются: Кпр – коэффициент проникновения сотовой связи – количество сим-карт на одного жителя; ARPU (Average Rate Per User) – среднемесячная выручка от продажи

¹¹ https://srosovnet.ru/content/editor/Articles/Kozlov_V_Arenda_mestopolozheniya_20121.pdf

услуг сотовой связи в расчете на одного абонента; MOU (Minutes of usage per mount) – среднее количество минут на абонента в месяц. Эти параметры, как будет показано ниже, могут служить исходными данными для оценки, они общедоступны и публикуются в аналитических обзорах по основным мобильным операторам с приемлемой для целей оценки периодичностью (как правило, один раз в квартал).

Немаловажную роль при установке антенн сотовой сети играют жители домов, на которых они устанавливаются, и близлежащих домов. Размещение БС на жилых зданиях связано с организационными трудностями – за размещение должны проголосовать 2/3 жильцов, среди которых всегда находится значительная часть жильцов, полагающих, что негативное влияние антенн сотовой сети на их здоровье¹ не окупится никакими доходами, тем более, неосязаемыми для них лично. Поэтому в подавляющем большинстве случаев БС располагаются в(на) административных, офисных и производственных зданиях и сооружениях.

По американским законам, если рядом с домом расположена вышка сотовой связи, то цена квадратных метров жилья падает. Именно поэтому часто компании делают мачты и антенны предельно незаметными для населения, всячески их маскируя.

Исходя из преобладающего влияния бизнеса мобильных операторов на формирование их отношений с собственниками зданий, нетрудно установить круг факторов, влияющих на ценообразование платы за право пользования конструктивными элементами здания. Основными ценообразующими факторами в отношении платы за пользование частями помещения и кровли для размещения БС сотовой сети являются:

- число потенциальных клиентов в зоне покрытия размещаемой БС, зависящее от плотности населения, коэффициента проникновения сотовой связи и доли мобильного оператора на рынке услуг сотовой связи в данном месте;
- наличие альтернативных зданий в зоне узловой точки оптимального расположения БС (см. рис. 2), либо возможность установки мачты (вышки)³;
- биологическая опасность для человека (предельно допустимое значение плотности потока энергии (ППЭ) при длительном воздействии распространяется на расстояние до 50 м от источника излучения).

Из перечисленных факторов основное влияние на ценообразование оказывает первый - число потенциальных клиентов.

Рыночные отношения "собственники зданий – операторы сотовой связи" ограничены сложившимся территориальным планом покрытия сотовой сети. А поскольку городские сети БС в основном уже сформированы, то новые сделки на этом сегменте рынка практически отсутствуют, происходит лишь коррекция сложившихся отношений и договоров, и фактор альтернативного размещения БС сотовой сети, как правило, не рассматривается.

Показатели биологической опасности БС сотовой сети для здоровья человека регулируются СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи", СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03 "Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов" и СанПиН 2.2.4/2.1.8.055-96 "Электромагнитные излучения радиочастотного диапазона (ЭМИ РЧ)"⁴. Государственный санитарно-эпидемиологический надзор за передающими радиотехническими объектами, в том числе при размещении антенн сотовой сети (БС) осуществляется органами Роспотребнадзора. Считается, что этот контроль обеспечивает безопасность населения, а конфликты хоть и случаются, но не оказывают заметного влияния на ценообразование. Статистика снижения стоимости объектов недвижимости, расположенных в непосредственной близости от БС сотовой сети не установлена, поэтому фактор биологической опасности в расчетах не учитывается.

Применимость затратного подхода

После того как мы установили, что технические характеристики здания и его конструктивных элементов не играют существенной роли в формировании платы за пользование конструктивными элементами здания, затратный подход к оценке исследуемого объекта представляется малоинформативным и неадекватным.

В отношении объекта оценки затратный подход может быть использован с точки зрения компенсации потерь потребительских свойств конструктивных элементов здания в процессе их использования оператором сотовой связи. Такой подход определяет нижнюю границу стоимости права пользования местом(-ами) для размещения БС сотовой сети (A_{min}). Алгоритм расчета сводится к расчету арендной платы соответствующих помещений здания и выделению из этой арендной платы доли, приходящейся на конструктивные элементы и части помещений, которыми будет пользоваться оператор сотовой связи. Плата за пользование конструктивными элементами здания (часть помещения и часть кровли) складывается из следующих составляющих:

- компенсация потери потребительских свойств конструктивных элементов за время пользования ими;
- доленое возмещение операционных расходов собственника здания;
- прибыль собственника здания.

Альтернативным вариантом может быть расчет стоимости строительства мачты (вышки) для размещения антенн БС. Эти затраты будут определять верхнюю границу стоимости права пользования частями помещения и кровли – если затраты на строительство и ввод в эксплуатацию будут меньше цены, запрашиваемой собственником здания (Апах), то мобильный оператор откажется от использования здания для размещения БС сотовой сети в пользу строительства мачты (при наличии такой возможности). По данным <http://test.amobile.ru/opsos/bs/> средняя стоимость вышки для базовой станции составляет 50-60 тыс.\$, срок службы – 30 лет (по ЕНАО¹²).

В результате имеется довольно широкий интервал стоимостей: от 2-3 тыс.руб/м-ц до 15-20 тыс.руб/м-ц за объект. Ранее для позиционирования объекта оценки в этом интервале, когда происходило становление городской сотовой сети, использовалась следующая логика: плата за размещение БС падает с ростом количества технических возможностей их альтернативного размещения (см. рис.3). При этом мы полагали, что вероятность получения согласия на размещение БС на объектах коммерческой недвижимости близка к 1 (для собственника коммерческой недвижимости это "сверхплановый" доход без ощутимых обременений, весовой коэффициент таких объектов равен 1), а вероятность получения согласия 66,7% жильцов жилого дома составляет около 0,3 (нормальное распределение), соответственно, весовой коэффициент жилых домов равен 0,3. Общее количество технических возможностей $N = N_{ком} + 0,3 \times N_{жил}$.

Этот способ позиционирования объекта оценки в интервалах цен ЗП или СП может использоваться только при открытии новых точек расположения БС сотовой сети, т.к. маловероятно, что уже сложившиеся отношения между собственником здания и оператором сотовой связи будут пересматриваться столь радикально, что потребуются альтернативные варианты размещения БС.

Ситуация на рынке

Предложения обычно исходят от операторов сотовой связи, разрабатывающих стратегию покрытия определенного района города с точки зрения обеспечения максимальной устойчивости мобильной связи (а в последнее время и доступа в интернет).

Спрос наблюдается, в первую очередь, со стороны собственников коммерческой недвижимости и учреждений, поскольку для них это дополнительная статья дохода, практически не требующая каких-либо издержек и ограничений в пользовании зданием.

В отношении объекта оценки данные об аналогичных сделках непрозрачны и крайне противоречивы.

Как и при использовании затратного подхода, здесь возможно определить только диапазон вероятных значений платы за пользование частями помещения и кровли, поскольку выборка мала и корректировка цен аналогичных сделок по ценообразующим факторам недоступна.

В конкретной ситуации можно поступить следующим образом. Зафиксировать \max и \min ставки за право пользования местами для установки БС по городу на дату оценки. На основании допущения о том, что прибыль оператора сотовой связи пропорциональна потоку клиентов, можно задать линейную зависимость между ставками за право пользования местами для установки БС и потоком клиентов: максимальному потоку клиентов соответствует максимальная ставка, а минимальному – минимальная ставка.

Метод бюджета

Отношения между собственником здания и мобильным оператором можно рассматривать как партнерские по организации сотовой связи: оператор организует техническую осуществимость проекта, а собственник здания своим участием обеспечивает клиентскую базу. С этой точки зрения деление прибыли между ними пропорционально доли участия каждого из них и обеспечит справедливую плату за размещение БС и антенно-мачтовых сооружений в(на) здании. В этом случае метод бюджета (назовем его так), предполагающий роспись доходов и расходов при организации сотовой связи, наиболее полно отвечает на вопросы ценообразования при реализации проекта организации сотовой связи в данном месте и в данное время. Он учитывает интересы каждой из сторон соглашения и устанавливает паритетное распределение доходов между собственником здания и мобильным оператором. Доля прибыли собственника здания в совокупности с его операционными расходами, приходящимися на используемые оператором сотовой связи конструктивные элементы здания, будут являться эквивалентом рыночной стоимостью объекта оценки - платой за размещение БС и антенно-мачтовых сооружений в(на) здании. Простая логика такого подхода не означает легкой его реализации. Проблемы возникают при установлении доли участия собственника здания, при определении исходных данных для расчета прибыли сотового оператора и др. Однако, при должной организации работы все эти проблемы разрешимы.

¹² Аббревиатура ЕНАО расшифровывается как Единые нормы амортизационных отчислений. Также она используется как аналог термина ЕНАОФ – Единые нормы амортизации основных фондов. Эти нормы были утверждены Постановлением Совмина СССР от 22.10.1990 № 1072 в документе, полностью именуемом так: «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».

Описание¹³

Одним из направлений повышения качества жизни населения является развитие современных средств коммуникации. Для обеспечения качественных услуг современной связи и доступа к сети Интернет даже в самых отдаленных районах все больше расширяется сеть вышек сотовой связи, располагаемых друг от друга на расстоянии от 1 до 20 км. Так, на территории Рыбинского района в настоящее время эксплуатируется около трех десятков различных антенно-мачтовых сооружений с размещенными на них базовыми станциями, планируется установка вышек еще в нескольких населенных пунктах.

В связи с этим хотелось бы ответить на вопросы, которые возникают у наших граждан, о возможном неблагоприятном влиянии объектов связи на здоровье населения.

Установка вышек сотовой связи регламентируется градостроительным и земельным законодательством, а также санитарными правилами и нормами.

Мобильная связь работает благодаря тому, что телефоны непрерывно обмениваются сигналами с базовыми станциями. Сигналы мобильной связи передаются благодаря электромагнитному излучению. Уровень электромагнитного излучения контролирует Роспотребнадзор, ориентируясь на «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации передающих радиотехнических объектов» (СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03). Допустимый уровень плотности потока энергии в России не должен превышать 10 микроватт на квадратный сантиметр. На современном этапе доказано, что данный уровень электромагнитного поля не может оказать неблагоприятное воздействия на организм человека.

Для качественной работы сотовой связи электромагнитное излучение всегда направляется поверх зданий на большой высоте (от 15 до 60 м). Поскольку радиоволны распространяются параллельно земной поверхности, на территориях, доступных для населения, сила полей во много раз ниже опасной (менее 10 мкВт/см²). В крупных населенных пунктах допускается размещение базовых станций даже на крышах нежилых и административных зданий.

Дополнительно для объекта связи устанавливается санитарно-защитная зона радиусом 25 метров. Так, существует запрет на размещение вышек связи, если в радиусе, равном 25 метрам от размещаемого высотного объекта связи (базовой станции) расположены жилые или многоквартирные дома (постановление Правительства Ярославской области от 02.04.2015 № 366-п «Об утверждении Порядка и условий размещения объектов на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, публичных сервитутов на территории Ярославской области»).

Для размещения базовой станции на конкретной территории или здании оператор сотовой связи должен иметь проект обоснования размещения базовой станции, который представляется на санитарно-эпидемиологическую экспертизу в Роспотребнадзор. Разрешение на ввод базовой станции в эксплуатацию выдается Роскомнадзором, разрешение на использование земельного участка для размещения объекта связи – органами местного самоуправления.

С момента включения каждая базовая станция проверяется раз в три года. При этом аккредитованными лабораториями проводятся измерения фактической интенсивности электромагнитных полей в зоне влияния базовой станции. Практика эксплуатации базовых станций и натурные замеры свидетельствуют, что базовые станции опасного воздействия на среду обитания и здоровье человека не создают.

Если у вас остаются сомнения в безопасности конкретной базовой станции, то можно запросить проверку объекта связи в Управлении Роспотребнадзора по Ярославской области.

3.9 Иные факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость по итогам данной главы отчета

В результате подробного изучения характеристик Объекта оценки и анализа предоставленных документов, иных факторов и характеристик, относящихся к Объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость, кроме описанных выше, не выявлено.

3.10 Анализ достаточности и достоверности используемой информации

В процессе оценки использованы данные, полученные Оценщиком в ходе изучения документации, предоставленной Заказчиком оценки. Расчёт стоимости объекта оценки произведён по результатам собственного исследования рынка, а также на основании информации представленной в периодических, рекламных, аналитических изданиях, а также данных, размещённых в сети Интернет.

¹³ <https://www.admr.ru/index.php/administratsiya/upravlenie-apk-arkhitektury-i-zemelnikh-otnoshenij/upravlenie-apk-arkhitektury-i-zemelnikh-otnoshenij-soobshchaet/7802-o-trebovaniyakh-k-razmeshcheniyu-bazovykh-stantsij-sotovoj-radiotelefonnoj-svyazi>

Оценщик считает использованную информацию достаточной и достоверной, соответствующей действительности и позволяющей пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, размещённая в открытом доступе, проверялась оценщиком путём сопоставления с аналогичной информацией из других источников. В случае существенного расхождения, Оценщиком использовались другие источники, таким образом, осуществлялся отсев заведомо недостоверной информации.

3.11 Основные выводы по настоящей главе

Несмотря на формальное несоответствие правоотношений по передаче части крыши во временное пользование правоотношениям регулируемым главой 34 Аренда ГК РФ Оценщик будет исходить из юридической конструкции планируемого договора как договора аренды.

Данное допущение согласовано с Заказчиком и соответствует разъяснениям, имеющимся у Заказчика (*Согласно информационного письма о результатах проведенных Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области в 2021 году контрольных мероприятий по проверке сохранности и надлежащего использования объектов государственного имущества Свердловской области по своей правовой природе рассматриваемые договоры регулируют отношения, складывающиеся при предоставлении недвижимого имущества во временное пользование, то есть являются договорами аренды*).

Также на основе приведенной оценочной методологии Оценщик выявил невозможность применение затратного и доходного подходов, единственный вариант для корректного расчета искомой величины — это расчет методом сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

Так как рынок предоставления частей крыши под телекоммуникации слабо развит, а информация по заключенным сделкам является закрытой (цена договора рассчитывается индивидуально в каждом случае), Оценщик в соответствии с вышеприведенной методологией принял решение произвести расчет на основе доступной информации по аренде коммерческих площадей.

Оценщик исходя из особенностей здания Екатеринбургской музкомедии отобрал аналоги в торговых центрах, расположенных вдоль проспекта Ленина в центральной части Екатеринбурга, также была приведена подборка из аналогов из категории универсальные помещения.

РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА

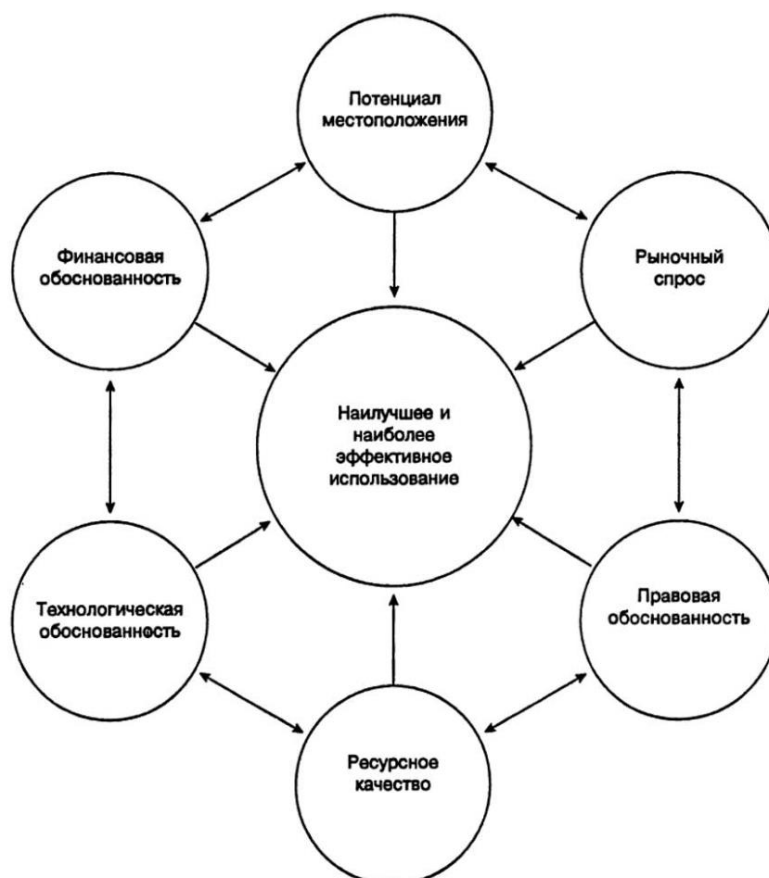
4.1 Теоретические основы

Любое имущество, движимое и недвижимое, может использоваться различными способами. В соответствии с прямым назначением вещи либо может быть выбран альтернативный вариант использования.

Поскольку каждому способу использования объекта оценки соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным. Одна и та же вещь в разных условиях (разное местоположение, окружающая обстановка, индивидуальные особенности владельца) может эффективно использоваться различными способами.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Наиболее эффективное использование (НЭИ) — это разумное, вероятное и разрешенное использование объекта оценки, которое является физически возможным, юридически допустимым, финансово целесообразным и обеспечивает наибольший экономический эффект. Вариант наиболее эффективного использования объектов оценки определяется взаимодействием ряда факторов. Данные факторы представлены в следующей схеме:



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре критерия анализа.

Юридическая допустимость — характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

Физическая возможность — физическая возможность эксплуатации объекта с целью наилучшего и наиболее эффективного использования при рассматриваемых условиях.

Финансовая целесообразность — допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта, способный обеспечить чистый доход собственнику.

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

При этом, как следует из определения рыночной стоимости, способ использования объекта оценки (как и мотивация продавцов и покупателей на рынке) должен быть типичен для условий обычной эксплуатации аналогичных объектов.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает, наряду с выгодами для собственника, еще и некоторую общественную пользу. Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений оценщика, сделанных на основе его аналитических навыков и, тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки понятие наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Процесс анализа вариантов использования объекта можно разбить на следующие этапы:

- Составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, учитываются как фактические, так и вероятные возможности использования. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса).

- На втором этапе из уже имеющегося списка функций удаляются те, которые являются юридически недопустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: различные законодательные акты, правила зонирования, градостроительные ограничения, требования СНиП, экологические нормы и т.д.

- На третьем этапе рассматривают физическую осуществимость оставшихся на втором этапе функций.

- На четвертом этапе рассчитывают экономическую целесообразность физически осуществимых и юридически допустимых функций. Экономически целесообразной считается та функция, которая обеспечивает безусловный возврат капитала и доход на капитал, не меньший, чем для ближайшего альтернативного проекта. Критерием экономической целесообразности является выполнение неравенства: чистая текущая стоимость (NPV) > 0 .

- Следующим этапом является отбор финансово-осуществимых функций из экономически целесообразных. Критерием финансовой осуществимости является возможность получения кредита, финансирование за счет собственных средств или иного источника финансирования.

- На последнем этапе осуществляется выбор функции, обладающей максимальной продуктивностью.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта оценки, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов аналогов при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

4.2 Рассмотрение различных вариантов использования оцениваемых объектов

Оцениваемые в рамках настоящего отчета объекты оценки – Часть помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м.

1 этап. Анализ всех возможных функций объекта оценки. Назначение – в исследуемых частях здания возможно размещений кафетерия

2 этап. Юридическая разрешенность. При условии выполнения требований САНПИН к организации точек общепита – в исследуемых частях здания возможно размещений кафетерия.

3 этап. Техническая возможность. Размещение кафетерия возможно.

4 этап. Финансовая целесообразность. Размещение кафетерия финансово обосновано.

5 Этап. Определение НЭИ. С учетом вышесказанного размещение в исследуемых частях здания кафетерия будет являться наиболее эффективным использованием этих частей помещений.

РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

5.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

5.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки по состоянию за период по состоянию на 04.10.2023 года ¹⁴

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

¹⁴ <https://statrielt.ru/arkhiv-analizov> Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2023 года.

Таблица 5.1 Основные экономические показатели России (по данным [Росстата](#)) *зеленый* – положительные показатели или динамика, *красный* - отрицательные показатели или динамика (в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+1,6
2.	Инвестиции в основной капитал (15,4% от ВВП)	+8,6	+4,6	+7,6
№		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,7

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	<u>22/21</u>	<u>янв-август</u> <u>23/22</u>
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,0
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-2,4
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,8
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	+0,7
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+14,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема т/о):	+4,3	-0,1	+1,2
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-6,3
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+16,2
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+3,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,2
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+14,0

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+12,9
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,1
14.	Инфляция январь-июль, %			
	- промышленная		-3,3	-3,3
	- потребительская		+11,9	+5,3

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 п)	+0,8
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		-28,9
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		+4,0
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-16,1
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		+38,3
	- одежды		+34,9
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+5,7

	- химические производства (около 2,4%)		-72,9
	- металлургическое производство (около 5,3%)		-34,2
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		+84,1
	- Строительных (доля - около 2,4%)		+95,2
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		-41,2
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		+10,3
16.	Кредиторская задолженность организаций на 01.08.	+3,3	+20,8
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.09.	+10,0	+18,9
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	+18,1	+23,4
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
18.	Международные резервы (ЗВР), на 22.09.23г.: 576,0 млрд. долл. США	-7,7	+4,8
19.	Фонд национального благосостояния на 01.09.23г.: 13,7 трлн. руб. или 142,8 млрд. долл. США (9,1 % от ВВП)	-18,8	+17,1
20.	Государственный внешний долг , на 01.09.23г. 55,8 млрд. долл. США	-3,9	-1,4

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с 18.09.23г. , %	+8,5	+13,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	99,49
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	93,09	89,67

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных **федеральных программ** развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы

сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир - на 5%,
- квартир вторичного рынка – на 5%,
- индивидуальных домов – на 8%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.
- Торговых помещений и зданий – на 4%,
- Административных помещений и зданий – на 2%,
- Складских помещений и зданий – на 6%,
- Производственных помещений и зданий – на 3%,

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства в условиях геополитической нестабильности, низких финансовых и общеэкономических показателей. Но на фоне структурных изменений в экономике наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Активизируется рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

Цены продажи и аренды на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов строительно-монтажных работ) и ростом затрат на содержание объектов (которые растут в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен продажи и ставок аренды ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома,

обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#) и его [девальвации](#).

3. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

5.1.2 основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – сентябре 2023 года¹⁵

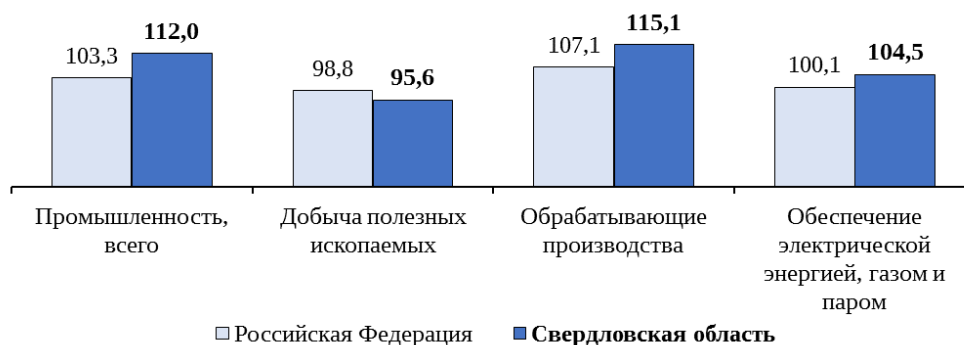
Промышленность

В январе – сентябре 2023 года индекс промышленного производства, по данным Свердловскстата, составил 112% к уровню января – сентября 2022 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – сентябре 2023 года к уровню января – сентября 2022 года составили:

- обрабатывающие производства – 115,1%,
- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 104,5%,
- добыча полезных ископаемых – 95,6% (диаграмма 1).

Диаграмма 1. Индексы производства по видам экономической деятельности в январе – сентябре 2023 года, в % январю - сентябрю 2022 года



Значительный рост физических объемов производства наблюдался в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования и в производстве мебели – в 1,6 раза к уровню января – сентября 2022 года, в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки, – на 49,9%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – на 31,8%, готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования, – на 38,8%, прочих транспортных средств и оборудования – на 24,1%, электрического оборудования – на 21,3%.

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области в январе – сентябре 2023 года составил 2705,8 млрд. рублей, или 113,6% к уровню января – сентября 2022 года в действующих ценах, в том числе:

- обрабатывающие производства – 2310,8 млрд. рублей, или 115% к уровню января – сентября 2022 года в действующих ценах,

¹⁵ <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-verdlovskoy-oblasti-v-yanvare-sentyabre-3>

- обеспечение электрической энергией, газом и паром – 212,8 млрд. рублей, или 113,2%,
- добыча полезных ископаемых – 91,8 млрд. рублей, или 91,6%.

Сельское хозяйство

Индекс производства продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе – сентябре 2023 года составил 100,6% к уровню января – сентября 2022 года.

В январе – сентябре 2023 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 0,7% к уровню января – сентября 2022 года, производство яиц – на 0,6%, снизилось производство молока на 1% к уровню января – сентября 2022 года.

В животноводстве по состоянию на конец сентября 2023 года в хозяйствах всех категорий увеличилось производство птицы на 5% к уровню соответствующего периода 2022 года, крупного рогатого скота – на 0,7%, в том числе коров – на 1,4%.

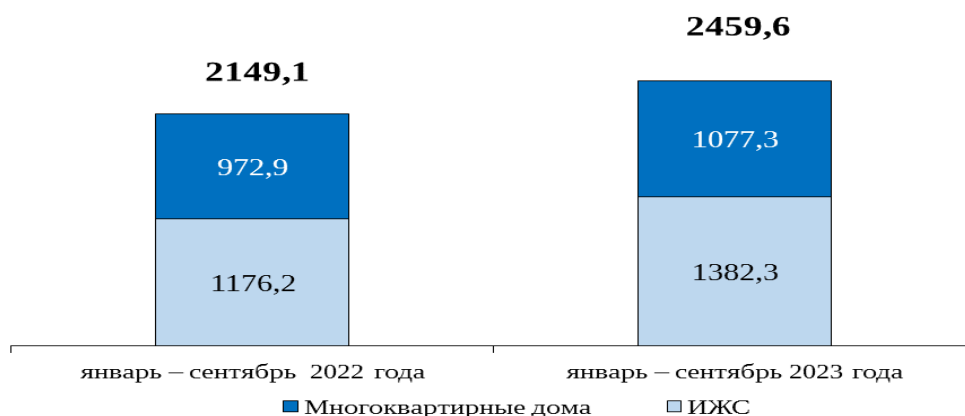
Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – сентябре 2023 года составил 286,2 млрд. рублей, или 123,9% к уровню января – сентября 2022 года в сопоставимых ценах.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе – сентябре 2023 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 2459,6 тыс. кв. метров, или 114,4% к уровню января – сентября 2022 года (диаграмма 2).

Диаграмма 2 Ввод жилья в Свердловской области, тыс. кв. м



Индивидуальными застройщиками построено 1382,3 тыс. кв. метров введенного жилья (56,2% от общего объема введенного жилья), или 117,5% к уровню января – сентября 2022 года.

Автомобильный транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – сентябре 2023 года составил 6329,8 млн. тонно-км, или 106% к уровню января – сентября 2022 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – сентябре 2023 года перевезено 24,1 млн. тонн грузов, или 110,2% к уровню января – сентября 2022 года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – сентябре 2023 года составил, по данным Свердловскстата, 1030,5 млрд. рублей, или 104,4% к уровню января – сентября 2022 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличился на 4,4% в сопоставимых ценах к уровню января – сентября 2022 года и составил 475,5 млрд. рублей, объем продаж непродовольственных товаров увеличился на 4,3% и составил 555 млрд. рублей.

Оборот общественного питания в январе – сентябре 2023 года сложился в сумме 68,7 млрд. рублей, что составляет 125,6% к уровню января – сентября 2022 года в сопоставимых ценах.

Рынок труда

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 октября 2023 года составила 13 149 человек (на 01.10.2022 – 19 033 человека).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 октября 2023 года составил 0,63%, что ниже аналогичного показателя на 01.10.2022 (0,90%).

По статистическим данным за январь – август 2023 года

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – августе 2023 года, по оперативным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 510,7 млрд. рублей.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – августе 2023 года составила 534 млрд. рублей, или 122,5% к уровню января – августа 2022 года.

По отдельным видам экономической деятельности отмечен значительный рост прибыли к уровню января – августа 2022 года, среди них: производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (в 11,5 раза), деятельность в области информации и связи (в 3,2 раза), обеспечение электрической энергией, газом и паром (в 2,6 раза), производство пищевых продуктов (в 2,5 раза), производство напитков (в 2,4 раза), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (в 2,3 раза), производство резиновых и пластмассовых изделий (в 2,2 раза), деятельность гостиниц и предприятий общественного питания (в 1,9 раза), производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (в 1,8 раза), деятельность по операциям с недвижимым имуществом, сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство (в 1,6 раза), строительство, производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки (в 1,5 раза).

Заработная плата

В январе – августе 2023 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 61 312 рублей, что в номинальном выражении на 15,9% выше уровня января – августа 2022 года.

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 67 063 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 33%), в металлургическом производстве (на 31%), по ремонту и монтажу машин и оборудования (на 22%), в производстве прочих транспортных средств и оборудования (на 20%), в производстве машин и оборудования и производстве химических веществ и химических продуктов (на 19%), в добыче полезных ископаемых (на 16%).

Наиболее высокие темпы роста среднемесячной заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях в организациях по производству прочих транспортных средств и оборудования (145,3% к уровню января – августа 2022 года), производству электрооборудования (135,1%), производству резиновых и пластмассовых изделий (128,7%), по производству машин и оборудования (125,4%), деятельности гостиниц и предприятий общественного питания (124,9%), по производству компьютеров, электронных и оптических изделий (123,0%).

В диапазоне 115–120% динамика среднемесячной заработной платы сложилась:

- в металлургическом производстве,
- в области информации и связи,
- в оптовой и розничной торговле,
- в производстве напитков,
- в ремонте и монтаже машин и оборудования,
- в производстве химических веществ и химических продуктов,
- в обеспечении электрической энергией, газом и паром,
- в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования.

Демографическая ситуация

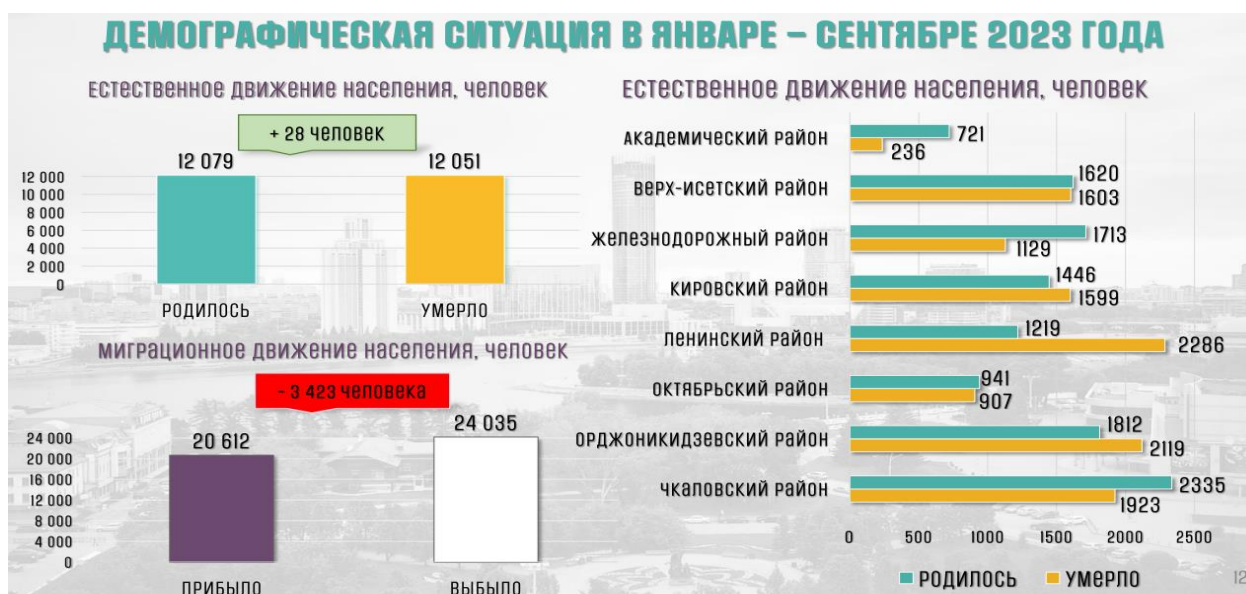
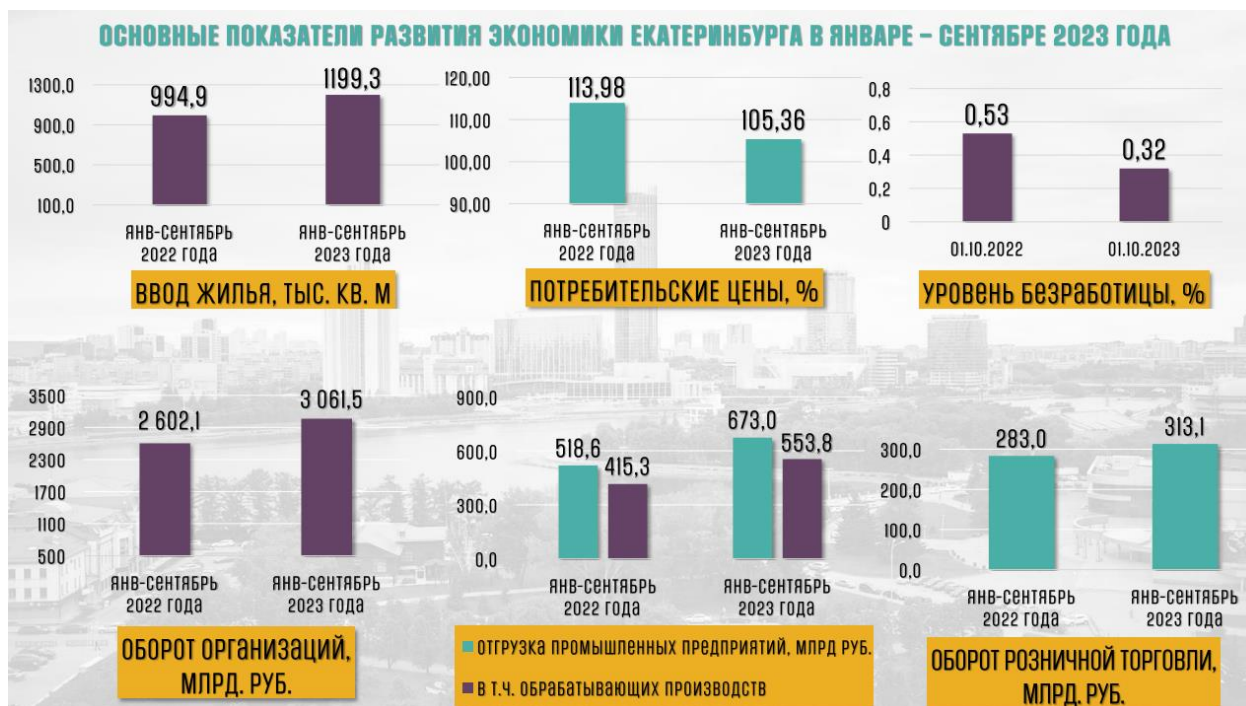
По оперативным данным Свердловскстата в январе – августе 2023 года:

– родилось 26 303 человека (97,9% к уровню января – августа 2022 года);

– умерло 37 136 человек (93,2% к уровню января – августа 2022 года).

Естественная убыль населения составила 10 833 человека.

5.1.3 Основные тенденции социально-экономического развития муниципального образования «город Екатеринбург» в январе – сентябре 2023 года¹⁶



5.2 Банк России принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п., до 15,00% годовых¹⁷

Совет директоров Банка России 27 октября 2023 года принял решение повысить [ключевую ставку](#) на 200 б.п., до 15,00% годовых. Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России. Устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. Инфляционные ожидания сохраняются на повышенных уровнях. Высокими остаются темпы роста кредитования. Исходя из новых среднесрочных параметров бюджетной политики, снижение бюджетного стимула в ближайшие годы будет происходить медленнее, чем ожидалось ранее. В этих условиях требуется обеспечить дополнительное ужесточение денежно-кредитной политики для ограничения масштаба отклонения инфляции вверх от цели и ее возвращения к 4% в 2024 году. Возвращение инфляции к цели и ее дальнейшая стабилизация вблизи 4% также предполагают продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике.

¹⁶ <https://xn--80acgfbsl1azdqr.xn--p1ai/file/2dc95df9e1e3f74d0131e773478959ea>

¹⁷ <https://www.cbr.ru/press/keypr/>

Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков. Согласно обновленному прогнозу Банка России, по итогам 2023 года годовая инфляция сложится в диапазоне 7,0–7,5%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

Динамика инфляции. Текущее инфляционное давление значительно усилилось и складывается выше ожиданий Банка России. В среднем за III квартал рост цен с поправкой на сезонность составил 12,1% в пересчете на год (по сравнению с 5,1% в II квартале). Аналогичный показатель базовой инфляции увеличился до 9,6% (по сравнению с 5,7% в II квартале). Годовая инфляция, по оценке на 23 октября, повысилась до 6,6% после 6,0% в сентябре. Рост инфляционного давления проявляется по все более широкому кругу товаров и услуг. Это означает, что устойчивое увеличение внутреннего спроса все больше превышает возможности расширения производства товаров и услуг. В этих условиях предприятиям легче переносить в цены возросшие издержки, связанные в том числе с ослаблением рубля и дефицитом свободных трудовых ресурсов.

Инфляционные ожидания населения сохраняются на повышенном уровне. Ценовые ожидания предприятий продолжили расти, достигнув исторически высоких значений. Также вновь повысились инфляционные ожидания профессиональных аналитиков на 2023 и 2024 годы, но на среднесрочную перспективу они закорены вблизи 4%.

Согласно обновленному прогнозу Банка России, по итогам 2023 года годовая инфляция сложится в диапазоне 7,0–7,5%. С учетом проводимой денежно-кредитной политики годовая инфляция снизится до 4,0–4,5% в 2024 году и будет находиться вблизи 4% в дальнейшем.

Денежно-кредитные условия продолжили ужесточаться вслед за повышением ключевой ставки в июле — сентябре. С момента сентябрьского заседания Совета директоров Банка России выросли процентные ставки на кредитно-депозитном рынке, а также доходности ОФЗ. Форма кривой ОФЗ остается плоской, что указывает на умеренную жесткость текущих денежно-кредитных условий. Доходности ОФЗ на среднем и длинном участках кривой увеличились в том числе в результате пересмотра участниками рынка проинфляционных рисков, связанных со смягчением среднесрочных параметров бюджетной политики.

Вслед за ростом депозитных ставок увеличился приток средств населения в кредитные организации, в том числе за счет возврата части наличных денег на банковские счета. Одновременно продолжился переток средств с текущих счетов на срочные депозиты.

Вместе с тем рост номинальных процентных ставок пока в разной степени отразился на динамике кредитования. Замедлился рост необеспеченного потребительского кредитования. Это связано как с меньшими лагами трансмиссии решений по денежно-кредитной политике в этом сегменте рынка, так и с эффектами ранее принятых макропруденциальных мер. Высокими темпами продолжало расти ипотечное кредитование, в том числе из-за большого объема выдач в рамках государственных программ льготного кредитования. При повышенных инфляционных ожиданиях и неизменных уровнях номинальных ставок такие программы становятся более привлекательными для заемщиков. Высокой оставалась кредитная активность и в корпоративном сегменте, в том числе вследствие ожиданий будущих выплат по госконтрактам.

Принятое Банком России решение по ключевой ставке ускорит формирование денежно-кредитных условий, необходимых для сбалансированного роста кредитования и обеспечения устойчивых дезинфляционных тенденций в экономике. Это в том числе означает, что в 2024 году проинфляционный эффект от более высокого бюджетного стимула на внутренний спрос будет компенсирован меньшим кредитным импульсом. В базовом сценарии Банк России прогнозирует замедление темпов прироста требований банковской системы к экономике до 5–10% в 2024 году с 17–20% в 2023 году.

Экономическая активность. Оперативные данные за III квартал свидетельствуют о том, что рост экономической активности происходит быстрее, чем Банк России ожидал в сентябре. В условиях высокого внутреннего спроса нарастает отклонение российской экономики вверх от траектории сбалансированного роста. Это усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике.

Уверенный рост внутреннего спроса происходит за счет расширения частного спроса при сохранении государственного спроса на высоком уровне и ожидаемом дополнительном увеличении бюджетного стимула. Увеличение потребительской активности поддерживается ростом реальных заработных плат и высокими темпами кредитования. Значительный рост прибыли компаний и позитивные деловые настроения, в том числе из-за бюджетных стимулов, поддерживают высокий инвестиционный спрос.

Расширение внутреннего спроса проявляется в том числе в сохранении повышенного спроса на импорт, что внесло существенный вклад в ослабление рубля с начала 2023 года. При этом оперативные данные по внешней торговле указывают на то, что импорт стабилизировался. В ближайшие кварталы спрос на импорт в рублевом выражении продолжит подстраиваться к уже принятым решениям по ключевой ставке.

Помимо внешних санкций на импорт, ключевое ограничение на стороне предложения в российской экономике связано с состоянием рынка труда. Согласно данным опросов предприятий, дефицит свободных трудовых ресурсов продолжает усиливаться. Безработица вновь обновила исторический минимум. Невысокая

географическая и межотраслевая мобильность рабочей силы является дополнительным структурным ограничением.

Проводимая Банком России денежно-кредитная политика создаст условия для возвращения экономики на траекторию сбалансированного роста. В базовом сценарии Банк России прогнозирует, что темп прироста ВВП составит 2,2–2,7% в 2023 году, 0,5–1,5% в 2024 году, 1,0–2,0% в 2025 году и 1,5–2,5% в 2026 году.

Инфляционные риски. На среднесрочном горизонте проинфляционные риски остаются существенными. В обновленном базовом сценарии Банк России исходит из уже принятых решений Правительства по среднесрочной траектории расходов федерального бюджета и бюджетной системы в целом. В случае дополнительного расширения бюджетного дефицита проинфляционные риски вновь возрастут, и может потребоваться более жесткая денежно-кредитная политика для возвращения инфляции к цели в 2024 году и ее поддержания вблизи 4% в дальнейшем.

Значимым риском является сохранение инфляционных ожиданий на повышенных уровнях или их дальнейший рост. В этом случае кредитование будет продолжать расширяться ускоренными темпами, а склонность населения к сбережению — снижаться. Как следствие, рост внутреннего спроса будет продолжать опережать возможности расширения предложения и усиливать устойчивое инфляционное давление в экономике. В условиях же ограниченности свободных трудовых ресурсов рост производительности труда может сильнее отставать от роста реальных заработных плат.

Проинфляционные риски связаны и с влиянием геополитической напряженности на условия внешней торговли. Усиление внешних торговых и финансовых ограничений может дополнительно ослабить спрос на товары российского экспорта и иметь проинфляционное влияние через динамику валютного курса. Кроме того, усложнение производственных и логистических цепочек или финансовых расчетов в результате внешних ограничений может привести к удорожанию импорта. Значимые краткосрочные проинфляционные эффекты может также иметь ухудшение перспектив роста мировой экономики и дальнейшее усиление волатильности на мировых финансовых рынках.

Дезинфляционные риски в первую очередь связаны с более быстрым замедлением роста внутреннего спроса, чем ожидается в базовом сценарии. Кроме того, рост цен на основные товары российского экспорта или увеличение физических объемов экспортных поставок могут привести к более крепкому курсу рубля.

Возвращение инфляции к цели в 2024 году и ее дальнейшая стабилизация вблизи 4% предполагают продолжительный период поддержания жестких денежно-кредитных условий в экономике. Банк России будет принимать дальнейшие решения по ключевой ставке с учетом фактической и ожидаемой динамики инфляции относительно цели, развития экономики на прогнозном горизонте, а также оценивая риски со стороны внутренних и внешних условий и реакции на них финансовых рынков.

По итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 27 октября 2023 года Банк России опубликовал [среднесрочный прогноз](#).

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на [15 декабря 2023 года](#). Время публикации пресс-релиза о решении Совета директоров Банка России — 13:30 по московскому времени.

5.3 В Екатеринбурге спрос на покупку коммерческой недвижимости снизился на 19%¹⁸

В Екатеринбурге за последние три месяца спрос на покупку коммерческих объектов снизился на 19%. К таким выводам пришли эксперты «Авито Недвижимости» после проведения исследования.

Во втором квартале 2023 года в Екатеринбурге на 11% меньше интересовались покупкой помещений свободного назначения, на 16% — складов и зданий, на 23% — торговых площадей, на 34% — офисов. При этом спрос на покупку объектов общепита вырос на 10%, автосервисов — на 15%, производств — на 26%, гостиниц — на 86%. Цены на коммерческие объекты во втором квартале этого года в среднем выросли на 8%. Больше всего стоимость увеличилась на покупку складов (с 2,1 до 3,5 миллиона рублей).

«Отсутствие видимой динамики в изменении стоимости коммерческой недвижимости легко объясняется. Если раньше торг происходил в офлайне, а на платформе публиковали стартовую цену с запасом на понижение, то сейчас всё больше продавцов сразу размещают объявление со скидкой, чтобы максимально сократить срок экспозиции и разморозить свои активы. Получается, что скидки переходят в онлайн, а весь процесс становится более прозрачным. Что касается динамики спроса, то многие компании перед сезоном отпусков стремятся закрыть вопросы с приобретением коммерческой недвижимости до майских праздников, чтобы за лето организовать переезд офиса или производства», — пояснил руководитель категории коммерческой недвижимости на «Авито» Олег Изотов.

Кроме того, в Екатеринбурге по итогам второго квартала 2023 года спрос на аренду коммерческих объектов снизился на 7%, что также связывают с сезонностью.

¹⁸ <https://veved.ru/eburg/news/ekonomika/187493-v-ekaterinburge-spros-na-pokupku-kommercheskoj-nedvizhimosti-snizilsja-na-19.html>

5.4 Анализ рынка недвижимости

5.4.1 «Авито Недвижимость»: спрос на покупку торговых площадей в России за год вырос на 5%, на аренду — сократился на 8%¹⁹



В сегменте продажи торговых площадей в среднем по России спрос за год увеличился на 5%. По сравнению с сентябрем 2022 года интересоваться такими объектами стали чаще в 10 из 16 городов-миллионников. Сильнее всего спрос вырос в Перми (+65%), Красноярске (+48%), Москве (+36%) и Екатеринбурге (+34%). Снижение — в Воронеже (-6%), Казани (-5%), Нижнем Новгороде (-4%). На фоне высокого спроса предложение в среднем по стране сократилось на 9%, в том числе во всех российских городах-миллионниках, кроме Москвы. В столице количество доступных для аренды торговых объектов выросло на 8%. Средние по России цены на торговые площади выросли на 22% за объект и на 24% — за квадратный метр. В полтора раза «квадрат» подорожал в Волгограде, на треть — в Казани, больше, чем на четверть — в Новосибирске. Подешевели объекты в Воронеже (-14%), Ростове-на-Дону (-9%), Екатеринбурге (-7%). Среди городов-миллионников дороже всего «квадрат» торговой площади для покупки стоит в Москве (440 тысяч рублей), Санкт-Петербурге (242 тысячи рублей) и Казани (153 тысячи рублей). Самые дешевые торговые помещения в сентябре 2023 года расположены в Челябинске и Омске. В этих двух городах за квадратный метр придется заплатить 51 и 52 тысячи рублей соответственно. В сегменте аренды торговых объектов спрос по всей России за год снизился в среднем на 8%. Арендой стали реже интересоваться в Санкт-Петербурге (-23%), Москве (-22%), Воронеже (-13%), Казани (-12%) и шести других городах. Рост показателя зафиксировали в Челябинске (+22%), Екатеринбурге (+12%), Новосибирске (+6%), Нижнем Новгороде (+3%) и Ростове-на-Дону. Предложение сократилось на 9% в среднем по России и в 14 из 16 городов-миллионников. Цены на аренду торговых площадей в среднем по России выросли на 7% по стоимости за объект и на 10% по цене за квадратный метр. Аренда за «квадрат» на треть подорожала в Нижнем Новгороде и Волгограде, на четверть — в Екатеринбурге. Подешевела — в Красноярске (-12%), Уфе (-3%) и Санкт-Петербурге (-2%). Дороже всего арендовать торговые помещения в сентябре 2023 года стоит в Москве (3300 рублей за кв. м), Санкт-Петербурге (1500 рублей за кв. м), Новосибирске (1200 рублей за кв. м), Нижнем Новгороде и Краснодаре (по 1000 рублей за кв. м). Дешевле всего аренда в Омске и Красноярске — по 600 рублей за кв. м в месяц. «Рост цен на покупку и аренду торговых помещений отчасти компенсируется уменьшением их площади, однако тенденция на „мелкую нарезку“ не такая явная, как ещё год назад. Например, средний размер торгового объекта для продажи за год сократился со 130 до 128 кв. м, для аренды — с 88 до 85 кв. м. Рынок постепенно фиксируется в новой точке равновесия, которая устраивает и продавцов, и покупателей. Спрос на приобретение объектов растет, в то время как предложение падает благодаря более быстрому выходу на сделку», — комментирует руководитель категории коммерческой недвижимости на «Авито» Олег Изотов.

5.4.2 В Екатеринбурге спрос на покупку торговых площадей за год вырос более чем на треть²⁰

УрБК, Екатеринбург, 27.09.2023. В Екатеринбурге средняя стоимость квадратного метра торговых площадей, выставленных на продажу, в сентябре 2023 года составила 93 тыс. руб. За год этот показатель снизился на 7%, говорится в исследовании сервиса «Авито Недвижимость».



Средняя стоимость выставленных на продажу торговых площадей в Екатеринбурге, в свою очередь, за год выросла на 12%.

Спрос на приобретение торговых объектов в уральской столице за год увеличился на 34%, а предложение, напротив, снизилось — на 23%.

Что касается рынка аренды торговых площадей в Екатеринбурге, здесь стоимость «квадрата» в сентябре этого года составила 0,9 тыс. руб., увеличившись за год на 25%. Средний ценник аренды таких объектов за указанный период вырос на 32%.

Спрос на аренду торговых площадей за год вырос на 12%, а предложение снизилось на 16%.

¹⁹ <https://www.retail.ru/news/avito-nedvizhimost-spros-na-pokupku-torgovykh-ploshchadey-v-rossii-za-god-vyros-na-5-na-arendu-sokra/>

²⁰ <https://urbc.ru/1068123502-v-ekaterinburge-spros-na-pokupku-torgovykh-ploshchadey-za-god-vyros-bolee-chem-na-tret.html>

5.4.3 Цена аренды коммерческой недвижимости в Екатеринбурге²¹

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по аренде коммерческой недвижимости в Екатеринбурге и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.

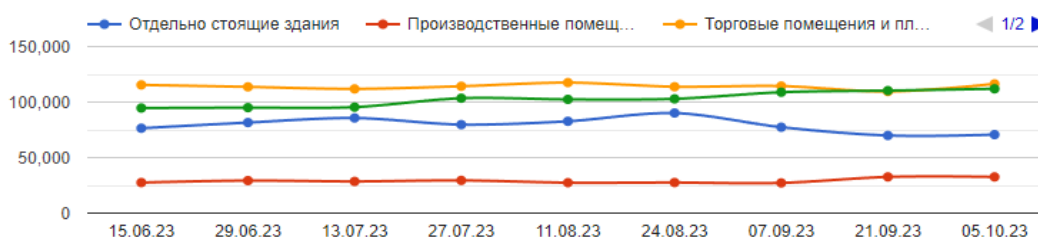
Продажа | **Аренда**

Регион: Екатеринбург | Тип недвижимости: Прочая коммерческая недвижимость | Период: Квартал | Зависимость: Нет

Стоимость в валюте: рубли доллары евро

Перестроить

Рассчитываем по параметрам: Екатеринбург. Отдельно стоящие здания. Производственные помещения. Торговые помещения и площади. Помещения общепита. Помещение свободного назначения. Прочая коммерческая недвижимость. Продажа. Цена за м²



5.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Факторы, определяющие величину спроса:

- платежеспособность населения;
- изменение общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменение в соотношениях между различными слоями населения, т. е. процентное соотношение между группами населения с различным уровнем образования, уровень миграций, количество браков и разводов;
- изменения во вкусах и предпочтениях населения (важный фактор спроса. Однако в рамках любого рынка недвижимости изменения в предпочтениях и вкусах потребителей довольно трудно уловить. Многие профессионалы в сфере недвижимости полагаются на собственный опыт и наблюдения и распознают их почти интуитивно, что позволяет следовать за данными изменениями. Предпочтения и вкусы в высшей степени субъективны, поэтому их очень сложно количественно определить и спрогнозировать);
- условия и доступность финансирования.

Рост спроса вызывает усиление активности на рынке недвижимости. Обязательным условием спроса является расширение экономических возможностей потенциальных потребителей, рост их доходов, который приводит к усилению активности на рынке недвижимости. Аналогично снижение платежеспособности спроса ведет к депрессии на рынке. Общеизвестно, что важным фактором роста спроса на рынке недвижимости является рост численности населения. Однако следует иметь в виду, что сам по себе рост численности населения не вызывает активности на рынке недвижимости. Необходимо увеличение платежеспособности населения. Точно также отсутствие роста населения не обязательно отрицательно сказывается на активности рынка, которая может иметь место при стабильной или даже снижающейся численности населения, но обязательно в условиях роста доходов и доступности финансовых ресурсов. Результатом роста спроса на недвижимость является рост арендной платы и цен продажи недвижимости, хотя в этом же направлении действуют и инфляционные тенденции, которые могут повлиять на повышение цен на всех сегментах рынка.

В краткосрочном периоде параметры спроса имеют более важное значение, чем характеристики предложения, характерной чертой которого является неэластичность. Значительные колебания активности в операциях с недвижимостью во многом объясняются неэластичностью предложения в краткосрочном периоде.

²¹ <https://ekaterinburg.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-kommercheskoy/>

Факторы, определяющие величину предложения

1. наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
2. объемы нового строительства и затраты на него, включая:
 - Интенсивность строительства – определяет обмен нового жилья.
 - Положение в строительной индустрии; в какой мере оно влияет на уровень строительных затрат – определяет доступность и цены факторов производства.
 - Текущие и потенциальные изменения в строительной технологии и их возможное влияние на строительные затраты.
 - Соотношение затрат на строительство и цен продажи объектов недвижимости.
 - Затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Процент незанятых или не сданных в аренду домов или помещений (вакансий) является одним из важнейших индикаторов состояния и тенденций рынка недвижимости. Высокий процент вакансий влечет за собой понижение цен и ставок арендной платы, даже при наличии высокого спроса. Обычно уровень вакансий для односемейных жилых домов составляет менее 5%, а для многоквартирных домов – более 5%. Для помещений под бизнес этот процент несколько выше. Это основное соотношение, которые могут меняться в зависимости от ситуации в регионе. Если предложение вакантных единиц превышает нормальный процент – на рынке имеется избыточное предложение и/или недостаточный спрос. Конкуренция может привести к вынужденному падению цен и ренты, за которым следует сокращение нового строительства. Когда уровень вакансий падает, цены и ставки арендной платы возрастают, активность инвестирования в недвижимость растет.

Информацию об уровне вакансий можно получить в местных комитетах по недвижимости, местных компаниях по коммунальному обслуживанию и у менеджеров по недвижимости. Необходимо учитывать, что уровни вакансий для различных сегментов рынка недвижимости должны рассчитываться отдельно, так как в одном сегменте рынка может быть нехватка недвижимости, а в другом – избыток.

Ценообразующие факторы, использовавшиеся при определении стоимости объекта оценки.

В соответствии с Международными стандартами оценки элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость.

Основные элементы сравнения включают:

виды передаваемых имущественных прав;

- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (размер, качество строительных работ, состояние здания и др.);
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты продажи, не относящиеся к недвижимости.

РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ В ОЦЕНКЕ

6.1 Основные понятия и термины

Общая терминология

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке, то есть, объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которое заключило с Оценщиком договор об оценке в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценщик - лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества; физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона.

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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 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.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (статья 3 Федерального закона 135-ФЗ).

Оценочная деятельность – под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки.

Согласование результатов оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Балансовая стоимость - стоимость объекта, отраженная в бухгалтерском учете, которая равна либо первоначальной балансовой стоимости, либо восстановительной стоимости объекта.

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

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Износ - снижение стоимости имущества под действием различных причин. Различают износ физический, функциональный и внешний. При этом, функциональный и внешний износы могут рассматриваться как устаревания.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Остаточная стоимость имущества - стоимость имущества с учетом износа.

Отчет об оценке - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, Федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для

заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Оценка имущества - определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики оценщика.

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

Цена - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки или его аналог участниками совершенной или планируемой сделки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Недвижимое имущество (недвижимость, недвижимые вещи) – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как-то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Движимое имущество - вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги. Данное имущество не связано с недвижимостью постоянно и, как категория, такое имущество характеризуется возможностью быть перемещенным.

Неспециализированный актив – это актив, на который существует всеобщий спрос, и который обычно покупается, продается или арендуется на открытом рынке для того, чтобы использовать его для существующих или аналогичных целей, или в качестве инвестиции, или для развития и освоения.

Специализированный актив – признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива.

Обладатели сервитута – лица, имеющие право ограниченного пользования (сервитут) чужими земельными участками или зданиями и сооружениями.

Земельный участок как объект земельных отношений – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке.

Здания – вид имущества по натурально-вещественному признаку, включающий архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу.

Сооружения - объемные, плоскостные или линейные наземные, надземные или подземные строительные системы, состоящие из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенные для выполнения производственных процессов различного вида.

Линейный объект - это любой объект, размеры которого в длину будут значительно превышать его ширину. К этой группе объектов капитального строительства относятся различные инженерные сети, трубопроводы, дороги (как автомобильные, так и железные), а также мосты, тоннели, метро и т.д.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Затраты на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

6.2 Процесс оценки

Процесс оценки – логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

В соответствии с Законом РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Приказом Министерства экономического развития РФ № 297 от 20.05.2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»; Приказом Министерства экономического развития РФ № 298 от 20.05.2015г.

« Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»; Приказом Министерства экономического развития РФ № 299 от 20.05.2015г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» , проведение оценки в данном случае, включает в себя следующие этапы.

1) *Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.*

Оценщик обязан предоставлять Заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, требованиях к договору и Отчету об оценке, о стандартах оценки;

2) *Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.*

Оценщик осуществляет сбор и обработку правоустанавливающих документов, данных бухгалтерского учета и отчетности, информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки и другой информации, связанной с объектом оценки. Также проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки (анализ истории рынка, текущей конъюнктуры и тенденций, обоснование выбора аналогов объекта оценки).

3) *Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.*

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

4) *Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.*

Оценщик определяет итоговую величину стоимости объекта оценки на основе полученных результатов в рамках каждого из подходов к оценке. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное. Эта итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами оценки , может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев Составление и передача заказчику отчета об оценке.

5) *Составление отчета об оценке.*

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснование мнения Оценщика о стоимости имущества. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде письменного или электронного документа, который передается Заказчику.

6.3 Методические основы оценки рыночной стоимости земельных участков²²

Методология оценки недвижимого имущества строится на оценке единого объекта недвижимости, включающего в себя как земельный участок, так и его улучшения. Основным элементом в данной связке является земельный участок, так как этот элемент является *непотребляемым* и не теряет основных свойств во времени.

При определении рыночной стоимости улучшений отдельно от земельного участка, применяются те же самые методы в рамках основных подходов за исключением этапов, направленных на влияние на итоговый результат земельного участка.

Таким образом Оценщик опишет методологию оценки недвижимости в общем (основанную на оценке земельных участков), в случае отсутствия необходимости оценки земельного участка в дальнейшем и соответственно изменение алгоритма действия в рамках того или иного метода, Оценщик сделает в отчете об этом уточнение.

Принципы оценки

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (*потенциального пользователя*) в течение определенного времени (*принцип полезности*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей (*принцип спроса и предложения*).

Рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятные затраты на приобретение объекта эквивалентной полезности (*принцип замещения*).

²² Распоряжение Министерство имущественных отношений Российской Федерации от 6 марта 2002 г. n 568-р «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»

Рыночная стоимость земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от земельного участка за определенный период времени при наиболее эффективном его использовании без учета доходов от иных факторов производства, привлекаемых к земельному участку для предпринимательской деятельности (далее для целей настоящих рекомендаций - земельной ренты) (*принцип ожидания*).

Рыночная стоимость земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (*принцип изменения*).

Рыночная стоимость земельного участка зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделения имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость земельного участка зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (*принцип внешнего влияния*).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (*принцип наиболее эффективного использования*). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Общие рекомендации по проведению оценки

Оценку рыночной стоимости земельных участков рекомендуется проводить в соответствии с методическими основами, приведенными выше.

Дата проведения оценки стоимости земельного участка, как правило, не должна быть позже даты его последнего осмотра оценщиком.

При оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения. Объем используемой при оценке информации, выбор источников информации и порядок использования информации определяются оценщиком. При определении рыночной стоимости земельных участков может использоваться информация, получаемая в процессе проведения государственной кадастровой оценки.

Результаты оценки должны быть оформлены в виде письменного отчета об оценке.

Отчет об оценке может содержать приложения, состав которых определяется оценщиком с учетом требований, предусмотренных условиями договора об оценке.

Все материалы отчета об оценке должны быть направлены на обоснование рыночной стоимости земельного участка. Следует избегать включения в отчет об оценке материалов и информации, не связанных с определением рыночной стоимости.

В отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка рекомендуется включать:

- описание земельного участка, в том числе целевое назначение и разрешенное использование земельного участка, права иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок;
- описание зданий, строений, сооружений, объектов инженерной инфраструктуры, расположенных в пределах земельного участка, а также результатов работ и антропогенных воздействий, изменяющих качественные характеристики земельного участка (далее - улучшения земельного участка);
- фотографии земельного участка и его улучшений;
- характеристику состояния рынка земли и недвижимости;
- установление варианта наиболее эффективного использования земельного участка.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное (например, в договоре об оценке может быть установлено, что итоговая величина стоимости земельного участка выражается в виде диапазона величин).

- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно - регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

2. Метод выделения

Метод применяется для оценки *застроенных* земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустранимыми. Экономический износ, как правило, является неустранимым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

3. Метод распределения

Метод применяется для оценки *застроенных* земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

4. Метод капитализации земельной ренты

Метод применяется для оценки *застроенных* и *незастроенных* земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности к погашению по государственным ценным бумагам).

5. Метод остатка

Метод применяется для оценки *застроенных* и *незастроенных* земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке

земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня заполняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

6. Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки *застроенных* и *незастроенных* земельных участков.

Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

6.4 Выбор уместных подходов и методов оценки объекта оценки

В соответствии Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержденными приказом Минэкономразвития об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022), основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются

сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В результате исследования рынка и основываясь на собранной информации, Оценщик пришел к следующему выводу о возможности использования подходов и методов для определения стоимости объектов оценки с учетом положений Федерального стандарта оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденного приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.:

Таблица 6.1 Выбор уместных подходов и методов оценки объекта оценки

Наименование метода	Условия применения	Применимость
Затратный подход		
Метод сравнительной единицы	Наличие справочных и нормативных материалов о стоимости строительства сравнительной единицы аналогичного здания и методике расчета	Не используется. Для определения рыночной стоимости встроенных помещений затратный подход не рекомендован к применению. По аналогии со встроенными Оценщик считает нецелесообразным применять затратный подход для части нежилых помещений.
Метод разбивки по компонентам	Наличие данных о стоимости показателей, включающих прямые и косвенные затраты, необходимые для возведения единицы объема конкретного компонента здания: фундамент, стены, перекрытия и др.	Не используется. Отсутствует подробная информация об отдельных компонентах здания и сооружений, что затрудняет расчет его стоимости. А также по вышеуказанной причине.
Метод количественного обследования	Возможность составления полной сметы на строительство оцениваемого объекта, проведения детального количественного и стоимостного анализа, а также расчета затрат на строительные и монтажные работы отдельных компонентов и здания в целом.	Не используется. Отсутствует подробная информация по конструктивным особенностям строения, что затрудняет расчет стоимости строительно-монтажных работ. А также по вышеуказанной причине.
Сравнительный подход		
Метод сравнения продаж	Применяется, если рынок объекта оценки активен, т.е. на дату оценки имеется информация о достаточном для оценки количестве сделок или предложений. Не применяется для объектов специального назначения, у которых нет рынка или их рынок ограничен.	Используется. Для определения рыночной стоимости нежилых помещений на активном рынке наилучший результат дает сравнительный подход
Метод соотнесения цены и дохода: ✓ метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору ✓ метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации	Применяется для объектов, по которым можно достоверно оценить либо потенциальный, либо действительный доход, т.е.: 1. наличие развитого и активного рынка недвижимости; 2. возможность получения достоверной рыночной и экономической информации.	Не используется. Отсутствует возможность расчета валового рентного мультипликатора, так как нет информации о стоимости и доходности сопоставимых объектов.

Наименование метода	Условия применения	Применимость
Метод линейной алгебры	Применяется в случае, если число отобранных объектов-аналогов на единицу превышает число факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется, так как существует сложность в преобразовании качественных корректирующих поправок в количественные, что может привести к недостоверным результатам
Метод корреляционно-регрессионного анализа	Применяется, если количество аналогов (сопоставимых объектов) в 5-10 раз больше, чем факторов стоимости (элементов сравнения)	Не используется. Количество элементов сравнения в условиях города достаточно велико, что ведет к необходимости построений очень большой выборки
Доходный подход		
Метод прямой капитализации доходов	Метод капитализации доходов используется, если: <ul style="list-style-type: none"> ✓ потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину; ✓ потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. 	Не используется. Часть кровли хоть и используется с целью извлечения дохода, но рынок объектов оценки закрыт и неразвит, строится порой на ситуационных договоренностях – таким образом прогноз денежных потоков носит вероятностный характер и не может дать результат с необходимой степенью достоверности.
Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал:		
- метод дисконтированных денежных потоков	Метод применяется, если: <ul style="list-style-type: none"> ✓ предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих; ✓ имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости; ✓ потоки доходов и расходов носят сезонный характер; ✓ оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект; ✓ объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие) 	Не используется. Отказ от применения доходного подхода для оценки объектов недвижимости обоснован Оценщиком выше.
- метод капитализации доходов по расчетным моделям	Применяется только для потока доходов, тенденция изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью	Не используется. Отказ от применения доходного подхода для оценки объектов недвижимости обоснован Оценщиком выше. Кроме того, динамика цен на рынке аренды помещений определяется в первую очередь спросом и предложением, в связи с чем математическое моделирование прогнозных изменений затруднительно

Вывод: таким образом, в рамках настоящего отчета, рыночная стоимость объектов оценки будет определена с применением сравнительного подхода методом сравнения продаж.

РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 Определение стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода

В соответствии с главой 6.3 Отчета Оценщик обоснованно отказался от применения затратного подхода. Затратный подход в рамках настоящего оценочного исследования не применялся.

7.2 Определение стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода

В соответствии с главой 6.3 Отчета Оценщик обоснованно отказался от применения доходного подхода. Доходный подход в рамках настоящего оценочного исследования не применялся.

7.3 Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

В рамках сравнительного подхода использовался метод сравнительного анализа продаж. Данный метод определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Метод сравнительного анализа продаж, включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым объектом.

Затем цены на аналогичные объекты корректируются, с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Выбор единиц сравнения.

Единица сравнения – единица измерения, общая для оцениваемых и сопоставимых объектов недвижимости.

В процессе оценки за единицу сравнения можно принять:

- цена за единицу общей (полезной, арендной) площади строения (кв.м.);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице, прочее);
- одно парковочное или машиноместо и т.д.

Важнейшим ценообразующим фактором, является общая площадь объекта. Общепринятым при продаже аналогичных объектов является расчет стоимости исходя из общей площади объекта. Оценщиком за единицу сравнения стоимости был выбран 1 метр квадратный общей площади (1 кв.м.).

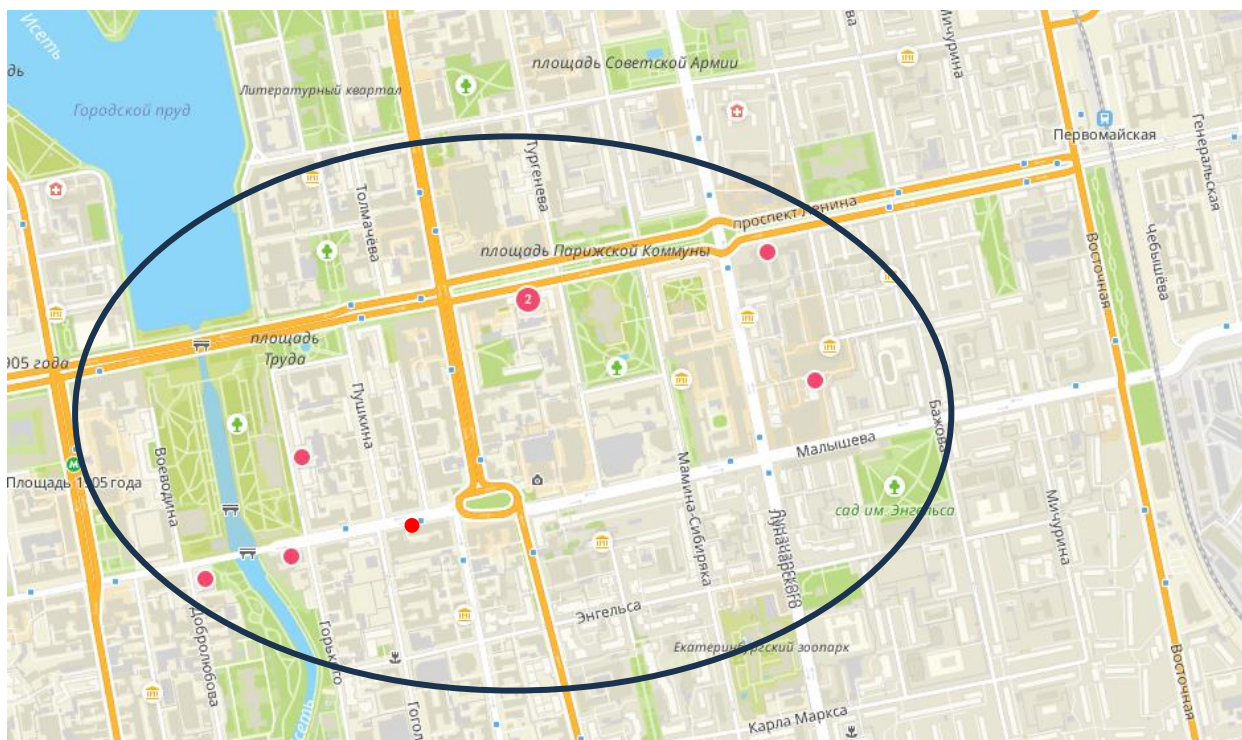
Выбор и установление цены аналогов

Выбор аналогов осуществлялся оценщиком в соответствии с требованиями п. 22, п.п. е ФСО №7:

Таблица 7.1. Критерии выбора объектов-аналогов

№	Критерии сопоставимости	Значение
1	Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда
2	Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Стандартные
3	Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Рыночные
4	Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия). Даты экспозиции	30.11.2023 года
5	Вид использования и (или) зонирование	Торговые и универсальные помещения
6	Местоположение объекта	Екатеринбург, квартал Первомайская, Малышева, Восточная, Московская
7	Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики	Площадь от 90 кв.м до 180 кв.м.
8	Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);	Не исследовались
9	Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Не исследовалось
10	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Сопоставимые с Объектом оценки

Оценщик изучил предложения к продаже объектов коммерческой недвижимости выставленные на специализированном интернет ресурсе и <https://ekaterinburg.n1.ru/>, ограниченные условиями, приведенными в таблице 7.1, Оценщиком были отобраны 7 аналогов максимально удовлетворяющие необходимым требованиям (приведены в Приложении Б).



В таблице 7.2 был произведен итоговый расчет.

Таблица 7.2 Подобранные Оценщиком аналоги

Характеристики	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Объект	Универсальное помещение	Универсальное помещение	Торговые площади	Торговые площади	Универсальное помещение	Торговые площади	Торговые площади	Торговые площади
Адрес	г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А	г. Екатеринбург, Ленина проспект, 50	г. Екатеринбург, Малышева, 71а	г. Екатеринбург, Ленина проспект, 46	г. Екатеринбург, Горького, 31	г. Екатеринбург, Малышева, 56	г. Екатеринбург, Малышева, 50	г. Екатеринбург, Малышева, 64
Вид сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Район	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр
Общая площадь, кв.м	156,80	147,80	112,00	127,00	180,00	155,00	120,00	90,00
Период предложения	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023	Ноябрь 2023
Цена предложения, руб.		147 800,00	224 000,00	243 000,00	90 000,00	294 500,00	96 000,00	120 000,00
Ставка за 1 квадратный метр, руб.		1 000,00	2 000,00	1 913,39	500,00	1 900,00	800,00	1 333,33
Источник информации	Информация Заказчика	https://ekaterinburg.n1.ru/view/76979358/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/84797161/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/76871129/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/76955549/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/93393239/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/77257157/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/96584994/

Таблица 7.3 Расчет в рамках сравнительного подхода

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Объект	Универсальное помещение	Универсальное помещение	Универсальное помещение	Торговые площади	Торговые площади	Универсальное помещение	Торговые площади	Торговые площади
Адрес	г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А	г. Екатеринбург, Ленина проспект, 50	г. Екатеринбург, Малышева, 71а	г. Екатеринбург, Ленина проспект, 46	г. Екатеринбург, Горького, 31	г. Екатеринбург, Малышева, 56	г. Екатеринбург, Малышева, 50	г. Екатеринбург, Малышева, 64
Источник информации	Информация Заказчика	https://ekaterinburg.n1.ru/view/76979358/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/84797161/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/76871129/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/76955549/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/93393239/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/77257157/	https://ekaterinburg.n1.ru/view/96584994/
Цена предложения, руб.		147 800,00	224 000,00	243 000,00	90 000,00	294 500,00	96 000,00	120 000,00
Ставка за 1 квадратный метр, руб.		1 000,00	2 000,00	1 913,39	500,00	1 900,00	800,00	1 333,33
Поправка на уторговывание		-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%	-4,00%
Вид сделки	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Поправка на вид сделки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Район	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр	Центр
Значение поправки на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Общая площадь, кв.м.	156,80	147,80	112,00	127,00	180,00	155,00	120,00	90,00
Коэффициент торможения		-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16	-0,16
Значение поправки на общую площадь		-0,941%	-5,241%	-3,316%	2,232%	-0,185%	-4,189%	-8,500%

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5	Аналог №6	Аналог №7
Скорректированная стоимость 1 кв. м, руб.		951,00	1 819,00	1 776,00	491,00	1 821,00	736,00	1 171,00
Количество корректировок ($K=r_i$)		2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
Общая сумма корректировок ($K=r_i$)	14,00							
Отношение ($g_i=K/t_i$)		7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00	7,00
Сумма весов ($\hat{a}g_i$)	49,00							
Расчет веса по каждому аналогу ($w_i=g_i/\hat{a}g_i$)		0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143	0,143
Доля в цене Объекта оценки Объектов-аналогов, в руб.		135,86	259,86	253,71	70,14	260,14	105,14	167,29
Итоговая цена 1 кв.м. Объекта оценки, в руб.								1 300,00
Итоговая цена Объекта оценки, в руб.								203 840,00
Итоговая цена Объекта оценки с учетом округления, в руб.								203 800,00
Оценщик принял решение отразить <i>негативное</i> влияние на результат рыночного размера арендных платежей непродолжительного времени работы буфета (только в период антрактов или перед началом запланированных мероприятий), данный множитель определен экспертным путем (посредством опроса лиц, обладающих такой информацией), величина данного множителя равна 1/4								0,25
Оценщик принял решение отразить <i>позитивное</i> влияние на результат рыночного размера арендных платежей непродолжительного времени работы буфета (из-за ограниченного времени работы значительно большее чем в обычной обстановке количество посетителей желает воспользоваться услугами кафетерия, что в свою очередь позволяет держать цены на реализуемую продукцию выше чем в точках общепита со свободным доступом.), данный множитель определен экспертным путем (посредством опроса лиц обладающих такой информацией), величина данного множителя равна 3,00.								3,00
Совокупная корректировка (произведение понижающего множителя 0,25 и повышающего множителя 3,00)								0,75
Итоговая цена Объекта оценки с учетом округления, в руб. с учетом дополнительных корректировок								152 850,00

Корректирующие коэффициенты взяты оценщиком со специализированного сайта <https://statrielt.ru/> в размере, рекомендованном на дату максимально близкую к дате оценки на 01.10.2023 г. (опубликовано 11.10.2023 г.).

Скидки на торг, уторгование при продаже и аренде коммерческой недвижимости на 01.10.2023 года²³

Коэффициенты Скидки на торг при продаже и аренде - отношение цен сделок к ценам предложений коммерческой недвижимости.

Таблица 7.4 на основе опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей сайта Statrielt, проведенного за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
А. При продаже объектов							
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	Офисных и других общественных помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	Сельскохозяйственных зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	Сооружений с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	Комплексов (складских, производственных) зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,95	0,97	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
10	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,96	0,94
11	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,85	0,95	0,91	0,92	0,91	0,88

Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - для объектов, расположенных на территории с низкой плотностью застройки, для объектов большой площади,

- верхняя граница - для объектов, расположенных на территории с высокой плотностью застройки, для объектов малой и средней площади, типичной для рынка.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **Б-группа:** областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- **В-группа:** остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Корректировка принята в размере 4% для Торговых помещений и зданий с земельным участком, а также данная величина является средней по РФ для торговых помещений и зданий с земельным участком

²³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-vedvizhimosti-na-01-10-2023-goda>

Корректировка на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.10.2023 года²⁴

Корректировка удельной рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений на Общую площадь, масштаб объекта.

К расчету приняты удельные рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (местоположение, назначение, класс качества, техническое состояние), отличающихся общей площадью объекта.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало, что зависимость удельной рыночной стоимости объекта от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b * S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. объекта, ден.ед. / кв.м.,

S – общая площадь объекта, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

n – коэффициент торможения - степень замедления роста рыночной стоимости объекта по мере увеличения общей площади.

В результате эффекта «торможения» удельная рыночная стоимость коммерческой недвижимости снижается по мере увеличения общей площади. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов.

Построение линии тренда зависимости удельной цены от общей площади выявило коэффициенты торможения:

Таблица 7.5

назначение	К торм (n)	R ² коэффициент детерминации
Общественные здания и помещения	- 0,16	0,673
Промышленные, складские и сельскохозяйственные здания и помещения	- 0,25	0,500

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Калькулятор расчёта корректировки на площадь
Обратите внимание, что десятичные дроби пишутся через точку, а степень - со знаком "-"

Корректировка на площадь = $\left(\frac{S_{\text{оц.об.}}}{S_{\text{аналога}}} \right)^{K_{\text{торм.}}}$

Коэффициент торможения принят Оценщиком в размере -0,16

²⁴ <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3257-na-masshtab-obshchuyu-ploshchad-kommercheskogo-zdaniya-pomeshcheniya-korrektirovki-na-01-10-2023-goda>

Применение иных корректировок свойственных при оценке недвижимого имущества

Прочие корректировки не применялись, так как для размещения телекоммуникационного оборудования не имеет значения иных характеристики помещения кроме площади. Главным фактором является расположение помещения в контуре здания, так как в большинстве случаев отсутствует возможность свободного размещения инженерных сетей. Проектные решения, требования пожарной безопасности, оптимизация трасс, архитектурные требования – выполнение указанных условий часто не оставляет возможности для оптимизации размещения телекоммуникационного оборудования, приходится использовать имеющееся помещение без оглядки на его функциональную принадлежность, а также качество отделки.

Проверка полученного результата

Одним из подтверждений обоснованности выбора аналогов является однородность выборки объектов-аналогов. Однородность выборки объектов - аналогов определяется с помощью коэффициента вариации, который вычисляется по следующей формуле:

$$v = \sigma/\bar{x} * 100\%, \text{ где:}$$

v – коэффициент вариации; σ – среднее квадратичное отклонение; \bar{x} – математическое ожидание.

$$\sigma = \sqrt{\frac{1}{n} \sum (x_i - \bar{x})^2}, \text{ где:}$$

σ – среднее квадратичное отклонение; n – количество объектов в выборке ($x_1 \dots x_n$); x_i – i -ый элемент выборки ($x_1 \dots x_n$).

Совокупность значений в выборке считается однородной при значении коэффициента вариации не более 33%²⁵ (Постановление Федеральной службы государственной статистики № 42 от 28.09.2004г. «Об утверждении "Методологических положений по формированию выборочной совокупности базовых организаций для наблюдения за ценами производителей продукции»). Если коэффициент вариации более 33%, то необходимо исключать экстремальные значения до тех пор, пока выборка полученных средневзвешенных значений стоимости 1 кв. м относительно каждого аналога не будет однородна.

В Таблице 7.2 приведены отобранные аналоги. Оценщик проверил обоснованность выборки аналогов рассчитав коэффициент вариации полученного ряда

В Excel коэффициент вариации можно рассчитать с помощью следующей функции²⁶:

$$=СТАНДОТКЛОНПА(\text{ссылка на ряд})/(\text{СУММ}(\text{ссылка на ряд})/\text{СЧЁТЕСЛИ}(\text{ссылка на ряд}; ">0"))$$

До обработки коэффициент вариации составлял 41,45%, после обработки составил 41,19%. Данные показатели выше допустимого значения, но с учетом условия сплошной выборки по местоположению и значению площади от 90 кв.м. до 180 кв.м. полученные результаты Оценщик считает подходящим.

Корректировка на значимость объекта сравнения (обоснование схемы согласования скорректированных цен объектов-аналогов).

После внесения необходимых корректировок в цены аналогов, необходимо согласовать полученные результаты удельной стоимости 1 кв.м. для определения стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

Существует масса методик обработки полученных результатов, например:

1). для каждого аналога рассчитывается соответствующий весовой коэффициент- коэффициент значимости объекта сравнения- чем более близок объект оценки по характеристикам к аналогу, тем больше весовой коэффициент.

В данной работе расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$K_i = X_i / \sum X_i \text{ где}$$

K_i – весовой коэффициент i -го аналога; X_i – обратно-пропорциональный весовой коэффициент i -го аналога.

Описание данной формулы дано в статье Вольновой В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» (стр. 46,47 статьи, формула 3).

²⁵ <https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=300864>

²⁶ <https://4analytics.ru/metodi-analiza/xyz-analiz-koefficient-variatsii-podgotovka-dannix-k-prognozu.html>

2). Методика «Использование числа корректировок» описанная в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости» С.В.Грибовского PRO-Appraser Москва-Санкт-Петербург 2017, стр. 171-172:

Алгоритм расчетов:

- определяется число корректировок по каждому Объекту-аналогу (r_i);
- рассчитывается общая сумма корректировок ($K = \sum r_i$);
- рассчитывается отношение ($y_i = K/r_i$);
- рассчитывается сумма отношений (y_i)
- рассчитываются веса ($\omega_i = y_i / \sum y_i$).

Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается как взвешенная сумма откорректированных значений удельной стоимости 1 кв.м. аналогов умноженная на площадь объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости 1 кв.м. объекта оценки в рамках настоящего отчета была использована методика «Использование числа корректировок» описанная в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости» С.В.Грибовского PRO-Appraser Москва-Санкт-Петербург 2017, стр. 171-172.

Таблица 7.6 Результат рыночной стоимости, полученный в рамках сравнительного подхода на дату оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления, в руб. (НДС не предусмотрен ²⁷),
1	Часть помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м.	Не определялась
	Иная расчетная величина	Рыночный размер с учетом округления, в руб. (НДС не предусмотрен)
2	Размер платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м. в виде регулярных (ежемесячных) платежей.	152 850 (Сто пятьдесят две тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек

²⁷ В случае настоящего отчета действует подпункт 20 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ услуг, оказываемых организациями, осуществляющими деятельность в сфере культуры и искусства, к которым относятся театры, кинотеатры, концертные организации и коллективы, театральные и концертные кассы, цирки, библиотеки, музеи, выставки, дома и дворцы культуры, клубы, дома (в частности, кино, литератора, композитора), планетарии, парки культуры и отдыха, лектории и народные университеты, экскурсионные бюро (за исключением туристических экскурсионных бюро), заповедники, ботанические сады и зоопарки, океанариумы, национальные парки, природные парки и ландшафтные парки; – рыночная стоимость определяется без НДС.

РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1 Описание процедуры согласования результатов оценки

В соответствии Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» (утвержденными приказом Минэкономразвития об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022), основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

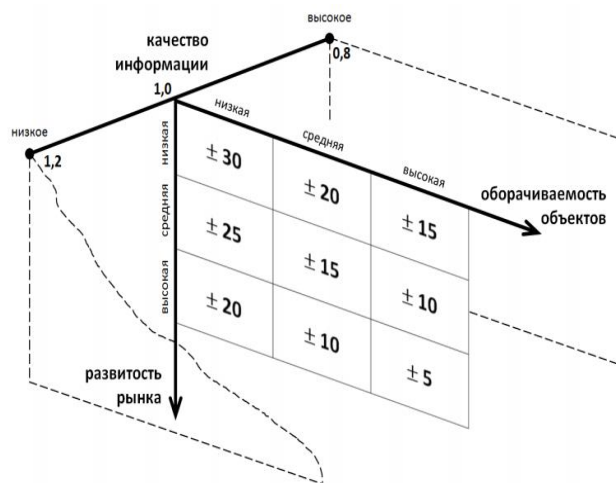
При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Существенность в оценочной деятельности связана с возможными интервалами, в которых может лежать итоговая величина стоимости объекта оценки, например налоговые органы при осуществлении контроля за полнотой исчисления налогов вправе проверять правильность применения цен по сделкам в случае отклонения более чем на 20% в сторону повышения или в сторону понижения от уровня цен, применяемых налогоплательщиком по идентичным (однородным) товарам (работам, услугам) в пределах непродолжительного периода времени²⁸.

Применительно к оценке недвижимости данное положение отражено в п. 30 ФСО №7. Данные интервалы в т.ч. зависят от качества (детализации) информации, использованной при проведении оценки.

Влияние качества (детализации) информации оценивается на уровне 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, обусловленного прочими критериями. Итоговый интервал может быть определен как произведение интервала стоимости по критериям «развитость рынка» и «оборачиваемость объектов» на значение критерия «качество информации»²⁹.

Данный раздел по указанию п.13 раздела П. «Содержание отчета об оценке» Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022), соответствует этапу оценки: согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.



²⁸ НК РФ Статья 40. Принципы определения цены товаров, работ или услуг для целей налогообложения

²⁹ Экспертиза отчетов об оценке: учебник. (II издание) Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинкина К.Е., Латин М.В. Москва 2015

Влияние качества (детализации) информации оценивается на уровне 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, обусловленного прочими критериями. Итоговый интервал может быть определен как произведение интервала стоимости по критериям «развитость рынка» и «оборачиваемость объектов» на значение критерия «качество информации»³⁰.

Таблица 8.1. Уровни существенности, % от итоговой стоимости объекта оценки

Развитость рынка	Оборачиваемость объектов (тип объектов)		
	низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (типичные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	30	20	15
средняя (региональные центры)	25	15	10
высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	20	10	5

Метод распределения весовых коэффициентов³¹

Расчет удельного веса полученных при оценке недвижимости результатов в данном методе проводится экспертно на основании усреднения весомости критериев влияния по каждому подходу.

Обоснование удельного веса проводится по шести критериям:

- 1) достоверность информации;
- 2) полнота информации;
- 3) способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца;
- 4) способность учитывать конъюнктуру рынка;
- 5) способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта;
- 6) допущения принятые в расчетах.

Этапы расчета удельного веса:

1. Определяется удельный вес подхода по каждому из предложенных в методике критериев. Для этого общий удельный вес (100%) распределяется между доходным, затратным и сравнительным подходами в рамках рекомендуемых критериев. Сумма весов по каждому критерию, т.е. по строке, всегда должна быть равна 100 %.

2. Рассчитывается удельный вес подхода, представленного подхода, представленного в отчете об оценке конкретным методом, как среднее арифметическое значение удельных весов, присвоенных по каждому из критериев.

Итоговый результат согласованной рыночной стоимости определяется по формуле:

$$C = C_{зн} * K_1 + C_{сн} * K_2 + C_{дн} * K_3,$$

где:

- C – итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки;
- $C_{зн}$ – рыночная стоимость, полученная затратным подходом;
- $C_{сн}$ – рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом;
- $C_{дн}$ – рыночная стоимость, полученная доходным подходом;
- K_i – соответствующие экспертные весовые коэффициенты, в сумме дающие единицу.

³⁰ Экспертиза отчетов об оценке: учебник. (II издание) Каминский А.В., Ильин М.О., Лебединский В.И., Калинкина К.Е., Латин М.В. Москва 2015

³¹ http://www.bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/economy_trade/851212.pdf

8.2 Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Определение возможных границ интервала, в котором может находиться стоимость

В соответствии с заданием на оценку интервалы и диапазоны цен, в которых может находиться значение рыночной стоимости, Оценщиком не определялось.

Определение величины весовых коэффициентов при согласовании подходов

Таблица 8.2. Расчет весовых коэффициентов при согласовании подходов

Критерий	Затратный подход, %	Сравнительный подход, %	Доходный подход, %
1. Достоверность информации	0	100	0
2. Полнота информации	0	100	0
3. Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0
4. Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
5. Способность учитывать размер, местоположение, доходность объекта	0	100	0
6. Допущения, принятые в расчетах	0	100	0
Весовые показатели достоверности метода	0	100	0

Согласование полученных величин

Рассмотрев традиционные подходы к оценке, а также методы, используемые в их рамках, Оценщик для расчета рыночной стоимости объекта оценки в данном отчете использовал только сравнительный подход.

Поскольку в своих расчетах Оценщик обоснованно исключил два из трех существующих подходов к оценке (доходный и затратный), весовая доля сравнительного подхода равна 100%.

Таким образом согласование результатов не требуется.

Таблица 8.3. Итоговый результат на дату оценки

№ п/п	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость с учетом округления, в руб. (НДС не предусмотрен ³²)
1	Часть помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м.	Не определялась

³² В случае настоящего отчета действует подпункт 20 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса РФ услуг, оказываемых организациями, осуществляющими деятельность в сфере культуры и искусства, к которым относятся театры, кинотеатры, концертные организации и коллективы, театральные и концертные кассы, цирки, библиотеки, музеи, выставки, дома и дворцы культуры, клубы, дома (в частности, кино, литератора, композитора), планетарии, парки культуры и отдыха, лектории и народные университеты, экскурсионные бюро (за исключением туристических экскурсионных бюро), заповедники, ботанические сады и зоопарки, океанариумы, национальные парки, природные парки и ландшафтные парки; – рыночная стоимость определяется без НДС.

	Иная расчетная величина	Рыночный размер с учетом округления, в руб. (НДС не предусмотрен)
2	Размер платы за пользование (аренда) частью помещений культурно-просветительского и зрелищного учреждения Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области «Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии» (ГАУК СО СГАТМК) для размещения кафетерия по адресу: г. Екатеринбург, пр-кт Ленина, дом 47 / ул. Карла Либкнехта, дом 20, литер А площадью 156,80 кв.м. в виде регулярных (ежемесячных) платежей.	152 850 (Сто пятьдесят две тысячи восемьсот пятьдесят) рублей 00 копеек

РАЗДЕЛ 9. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (**ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.**), а также Стандартами оценки Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»);
- образование Оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования доступной информации об объекте оценки Оценщиком.

Директор ООО «ОФК»

**Эксперт-оценщик,
член Ассоциации СРОО «СВОД»
Ассоциации СЭ «Сумма Мнений»**

Чупраков Д.А.

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

При подготовке настоящего отчета были использованы следующие материалы:

Нормативно-правовые акты (в действующей редакции):

1. Конституция РФ;
2. Гражданский кодекс Российской Федерации;
3. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ;
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №297;
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №298;
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 года №299;
7. Федерального стандарта оценки «Оценка ликвидности (ФСО № 7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611;
8. Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
9. Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328.;
10. Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 17.11.2016 г. № 722.
11. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Ассоциацией СРОО «СВОД»;

Научная литература:

12. Смирнова С.А. Оценка интеллектуальной собственности, Москва, 2014
13. Козырев В.Л. Макаров А.Н., Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности, Москва, Финансы и Статистика, 2003
14. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости» ФИНЭК Москва-С-Петербург 2017г.;
15. Федотова М.А. «Оценка машин и механизмов» Москва ИНФРА-М, 2017 г., 1997 г.;
16. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.;
17. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.;
18. Асаул А.Н. «Оценка объектов недвижимости» Санкт-Петербург Проспект, 2017 г.;
19. Кузнецов А.П., Генералов А.В., Ворончихин Д.В. «Оценочная деятельность в арбитражном и гражданском процессе», Москва, Статут, 2016;

Информационно-аналитические материалы:

20. Приведены в сносках в тексте отчета.

ПРИЛОЖЕНИЕ А. ДОКУМЕНТЫ ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ ОЦЕНЩИКА





АССОЦИАЦИЯ САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»

Включена в единый государственный реестр
саморегулируемых организаций оценщиков «20» мая 2013 года за № 0014

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«28» марта 2016 г.

Дата включения в реестр членов

№780

Регистрационный номер в реестре

Настоящим подтверждается, что

ЧУПРАКОВ ДМИТРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 65 20 №018529 выдан ГУ МВД России
по Свердловской области 14.02.2020

является членом Ассоциации саморегулируемой организации
оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» и имеет право
осуществлять оценочную деятельность на территории Российской
Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной
деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Президент
Ассоциации СРОО «СВОД»



А.В. Лебедев

17.02.2020 г.

Дата выдачи свидетельства

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в Ассоциацию СРОО «СВОД»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23 (БЦ «Свободный Риск»), офис 13, тел. 8 (800) 333-87-38



Ассоциация судебных экспертов
«Сумма Мнений»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«19» июня 2018г.

Дата включения в реестр

№012

Регистрационный номер

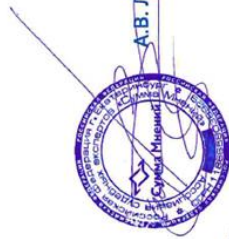
Судебный эксперт

ЧУПРАКОВ ДМИТРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ

Свердловская область, г. Екатеринбург
Паспорт 65 17 №443555 выдан Отделом УФМС России по Свердловской обл.
в Кировском р-не г. Екатеринбург 07.06.2017г.

является членом Ассоциации судебных экспертов
«Сумма Мнений»

Президент АСЭ «Сумма Мнений»



А.В. Лебедев

Дата выдачи свидетельства 19.06.2018г.

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в АСЭ «Сумма Мнений»
по адресу: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д.23, офис 13
Тел.: 8 800 77-555-13, www.srosumma.ru





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Уральский государственный экономический университет» г. Екатеринбург

ДИПЛОМ БАКАЛАВРА

106604 0010218

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Регистрационный номер
1/2193

Дата выдачи
11 января 2018 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Чупраков

Дмитрий Анатольевич

освоил(а) программу бакалавриата по направлению подготовки

21.03.02 ЗЕМЛЕУСТРОЙСТВО И КАДАСТРЫ

и успешно прошел(ла) государственную итоговую аттестацию

Решением Государственной экзаменационной комиссии присвоена квалификация

БАКАЛАВР

Протокол № 40 от « 21 » декабря 2017 г.

Председатель
Государственной
экзаменационной комиссии

/ Руководитель образовательной
организации



Мезенина О.Б.

Кулигин В.А.



DIPLOMA

In accordance with the regulations of the
Institute of Certified Financial Managers

**CERTIFIED FINANCIAL DIRECTOR
QUALIFICATION**

is awarded to

Dmitrii Chuprakov

Garry Carter
Garry Carter, CEO of the ICFM
Reg N 435884
28 October 2019





Негосударственное образовательное частное учреждение
дополнительного профессионального образования «Центр
повышения квалификации, подготовки и профессиональной
переподготовки специалистов «Потенциал»
Лицензия на право ведения образовательной деятельности
Регистрационный №18189 от 27.01.2016 г. Серия 66Л01
№0004710

Регистрационный номер ППК-001 №000618

Удостоверение является документом
о повышении квалификации

УДОСТОВЕРЕНИЕ

о повышении квалификации

Настоящее удостоверение выдано

Чупракову Дмитрию Анатольевичу

в том, что он с 13 апреля 2019 г. по 29 июня 2019 г.

прошел	повышение	квалификации	в
--------	-----------	--------------	---

Негосударственном образовательном частном учреждении
дополнительного профессионального образования «Центр
повышения квалификации, подготовки и профессиональной
переподготовки специалистов «Потенциал»

по программе "Бухгалтерский учет и налогообложение в
коммерческих организациях"

В объеме 120 час.



Дата выдачи

29 июня 2019 г.

Исполнительный директор

Шелаева Е.Б.



УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772415689421

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПО-18.10.22/27

Города
Москва

Дата выдачи
28.10.2022

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

**Чупраков
Дмитрий Анатольевич**

прошел(а) повышение квалификации в (на)

Союзе судебных экспертов «Экспертный Совет»

в период с 18.10.2022 по 28.10.2022

по дополнительной профессиональной программе

«Проверка отчетов об оценке, подготовленных в целях
оспаривания кадастровой стоимости»

в объеме

16 часов



руководитель
Секретарь

М.О. Ильин
Е.Г. Ивлева



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031568-3 от « 09 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан **Чупракову Дмитрию Анагольевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 09 » ноября 2021 г. № 225

Директор  (А.С. Бункин)

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 09 » ноября 20 24 г.

ИД Оценки. Москва 2017. № 031568-3

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031032-2 от « 22 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан **Чупракову Дмитрию Анагольевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 22 » октября 20 21 г. № 223

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 22 » октября 20 24 г.

ИД Оценки. Москва 2017. № 031032-2



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
Ул. Ленинградская, д. 26
115250, г. Москва
ИНН 7728178035
+7 495 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 015-073-009717/23

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-009717/23 от 17.02.2023г. (далее - Договор) на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 015-073-009717/23 от 17.02.2023г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-tarifu>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ОФК»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	620075, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, дом 60, кв. 49
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	6 000 (Шесть тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единообразно Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевоза или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при одновременной оплате) или перевоза страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: распорядиться настоящим Полисом в одностороннем порядке или отказаться в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «17» февраля 2023 г. по «16» февраля 2024г. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов, оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов, оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все несогласованные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Страховщик: ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель директора филиала в г. Екатеринбург
Шатрова Н.О.
Действующий на основании Доверенности № 01/22 от 10.01.2022 г.
М.П.



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
Ул. Ленинградская, д. 26
115250, г. Москва
ИНН 7728178035
+7 495 025-77-77
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 015-073-008937/22

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности оценщика № 015-073-008937/22 от 04.10.2022г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-tarifu>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Чупраков Дмитрий Анатольевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мичурина, д. 21, кв. 32
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	11 000 (Одиннадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (перевоза или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при одновременной оплате) или перевоза страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: распорядиться настоящим Полисом в одностороннем порядке или отказаться в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с 15.10.2022 по 14.10.2023г. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) 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.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик: ООО «Абсолют Страхование»
Заместитель директора филиала в г. Екатеринбург
Шатрова Н.О.
Действующий на основании Доверенности № 01/22 от 10.01.2022г.
М.П.



ПРИЛОЖЕНИЕ Б. ДОКУМЕНТЫ ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Выписка из ЕГРН (основная сцена) кадастровый номер 66:41:0000000:63706 (выдержка)

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Уральскому федеральному округу
полное наименование органа регистрации прав
 Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.11.2023, поступившего на рассмотрение 14.11.2023, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:


Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 34	
14.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256877939	
Кадастровый номер:	66:41:0000000:63706
Номер кадастрового квартала:	66:41:0701022
Дата присвоения кадастрового номера:	23.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-66-01/416/2008-435
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 47 / ул. Карла Либкнехта, д. 20
Площадь:	7825.7
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Нежилые помещения (литер А, А1, А2, А4). Площадь: общая -7825.7 кв.м. Номера на поэтажном плане: подвал - помещения №№4-8, 10-19; 1 этаж - помещения №№1-4, 8-33, 35-36, 38-48, 50-68, 105-137; 2 этаж - помещения №№8-11, 13-28, 40-63; 3 этаж - помещения №№3-7, 9-14, 45-62; 4 этаж - помещения №№1-14, 45-89; 5 этаж - помещения №№5-14, 19-21; 6 этаж - помещения №№1-10; 7 этаж - помещения №№1-7; антресоль 2 этажа - помещения №№63-64; антресоль 7 этажа - помещение №1; промежуточный между 1 и 2 - помещения №№3-43, 49-69. Назначение: нежилое.
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Антресоль № 7, Этаж № 7, Этаж № 6, Антресоль № 2, Подвал № б/н, Этаж № 4, Этаж № промежуточный между 1 и 2, Этаж № 5, Этаж № 3, Этаж № 2, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб.:	225298559.861
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0701022:465
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Лист 2

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 34	
14.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256877939	
Кадастровый номер:	66:41:0000000:63706
Виды разрешенного использования:	нежилое
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: срок действия не установлен.
Получатель выписки:	Войтенко Анастасия Валерьевна, действующий(ая) на основании документа "" МИНИСТЕРСТВО ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 00B056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	инициалы, фамилия
-------------------------------	--	-------------------

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 34
14.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256877939		Кадастровый номер: 66:41-0000000:63706	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области "Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии", ИНН: 6660010398, ОГРН: 1026604942550
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 66-66-01/416/2008-445 07.11.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		28.12.2017 22:28:28
	номер государственной регистрации:		66:41-0000000:63706-66/001/2017-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 28.12.2017 на 5 лет
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Буфет", ИНН: 6671058271, ОГРН: 1169658116968
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор, № 10/08, выдан 10.08.2017, дата государственной регистрации: 28.12.2017, номер государственной регистрации: 66:41-0000000:63706-66/001/2017-1 Дополнительное соглашение от 08.06.2018г. о продлении договора аренды государственного имущества Свердловской области, закрепленного на праве оперативного управления за Государственным автономным учреждением культуры Свердловской области "Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии", № 10/08, выдан 10.08.2017, дата государственной регистрации: 19.06.2018, номер государственной регистрации: 66:41-0000000:63706-66/001/2018-3

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B006607401C8302D0576AC8C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 4

Помещение			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 34
14.11.2023г. № КУВИ-001/2023-256877939		Кадастровый номер: 66:41-0000000:63706	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Дополнительное соглашение об освобождении от арендных платежей по договору аренды государственного имущества Свердловской области, закрепленного на праве оперативного управления за Государственным автономным учреждением культуры Свердловской области "Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии" № 10/08 от 10.08.2017 г., выдан 15.04.2021
	сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		данные отсутствуют
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Свердловская область
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.2.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.2	Собственность 66-66-01/416/2008-435 07.11.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.2	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:		07.11.2008 00:00:00
	номер государственной регистрации:		66-66-01/416/2008-436
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные о правообладателе отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B006607401C8302D0576AC8C8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из ЕГРН (малая цена) кадастровый номер 66:41:000000:49077 (выдержка)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
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

На основании запроса от 27.04.2021, поступившего на рассмотрение 27.04.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 15	
27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46757255	
Кадастровый номер:	66:41:000000:49077
Номер кадастрового квартала:	66:41:0701022
Дата присвоения кадастрового номера:	18.01.2014
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Условный номер 66-01/01:00:557:47:01 Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра картографии по Свердловской области
Местоположение:	Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 47 / ул. Карла Либкнехта, д. 20
Площадь:	1436.1
Назначение:	Нежилое помещение
Наименование:	Помещение
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Полвал № б/н, Этаж № 3, Этаж № 5, Значение отсутствует № Промежуточный между 1 и 2, Этаж № 2, Этаж № 1
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб:	43015031.5412
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	66:41:0701022:465
Виды разрешенного использования:	нежилое
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, ранее учтенные"
Особые отметки:	Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с назначением: Нежилое.
Получатель выписки:	Попкова Дарья Сергеевна

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.
Сертификат: 67316974704518856011807180787818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

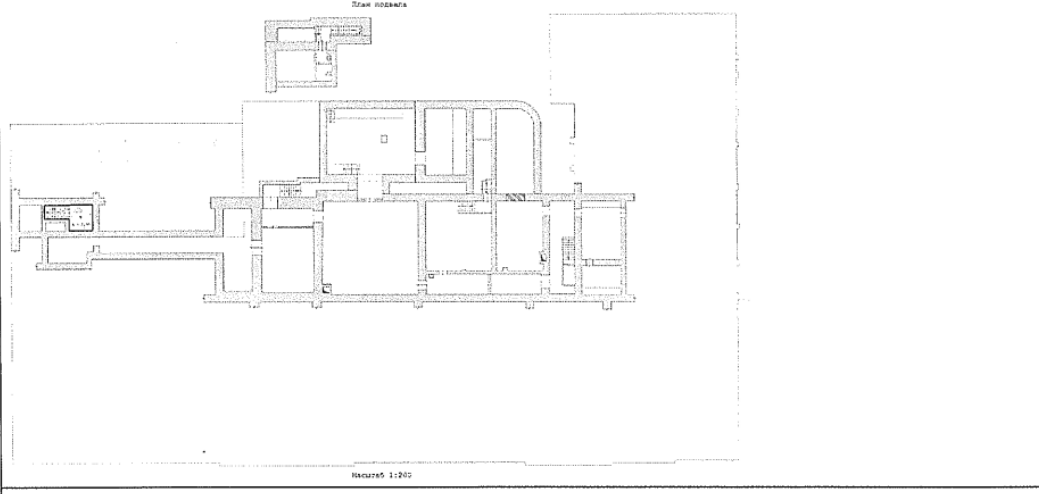
Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 15	
27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46757255	
Кадастровый номер:	66:41:000000:49077
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Государственное автономное учреждение культуры Свердловской области "Свердловский государственный Академический театр музыкальной комедии", ИНН: 6660010398
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Оперативное управление 66:41:000000:49077-66/001/2020-8 06.02.2020 17:20:56
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	Свердловская область
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.2	Собственность 66:41:000000:49077-66/001/2020-7 06.02.2020 17:15:09
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
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	не зарегистрировано

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
	М.П.
Сертификат: 67316974704518856011807180787818855 Владелец: Росреестр Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021	

Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 15	
27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46757255	
Кадастровый номер:	66:41:0000000:49077
5.1	<p>вид: Объект культурного наследия</p> <p>дата государственной регистрации: 19.04.2018 11:44:46</p> <p>номер государственной регистрации: 66:41:0000000:49077-66/001/2018-1</p> <p>срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.04.2018</p> <p>лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные о правообладателе отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Постановление Правительства Свердловской области от 10.03.2011 № 207-ПП</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p>
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	Правпритязания 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

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	инициалы, фамилия
<p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>Сертификат: 6731697470451M01601188718879677818555</p> <p>Владелец: Росреестр</p> <p>Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>	

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

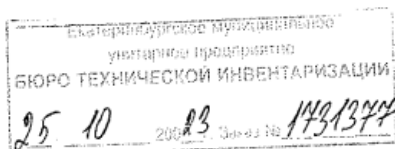
Помещение вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 12
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 15	
27 апреля 2021г. № КУВИ-002/2021-46757255	
Кадастровый номер: 66:41:0000000:49077	Номер этажа (этажей): 6/н
<p>План этажа</p>  <p>Масштаб 1</p>	
<p>полное наименование должности</p> <p>инициалы, фамилия</p> <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП</p> <p>Сертификат: 6731697470451M01601188718879677818555</p> <p>Владелец: Росреестр</p> <p>Действителен: с 04.02.2020 по 04.05.2021</p>	

Экспликация к поэтажному плану здания.

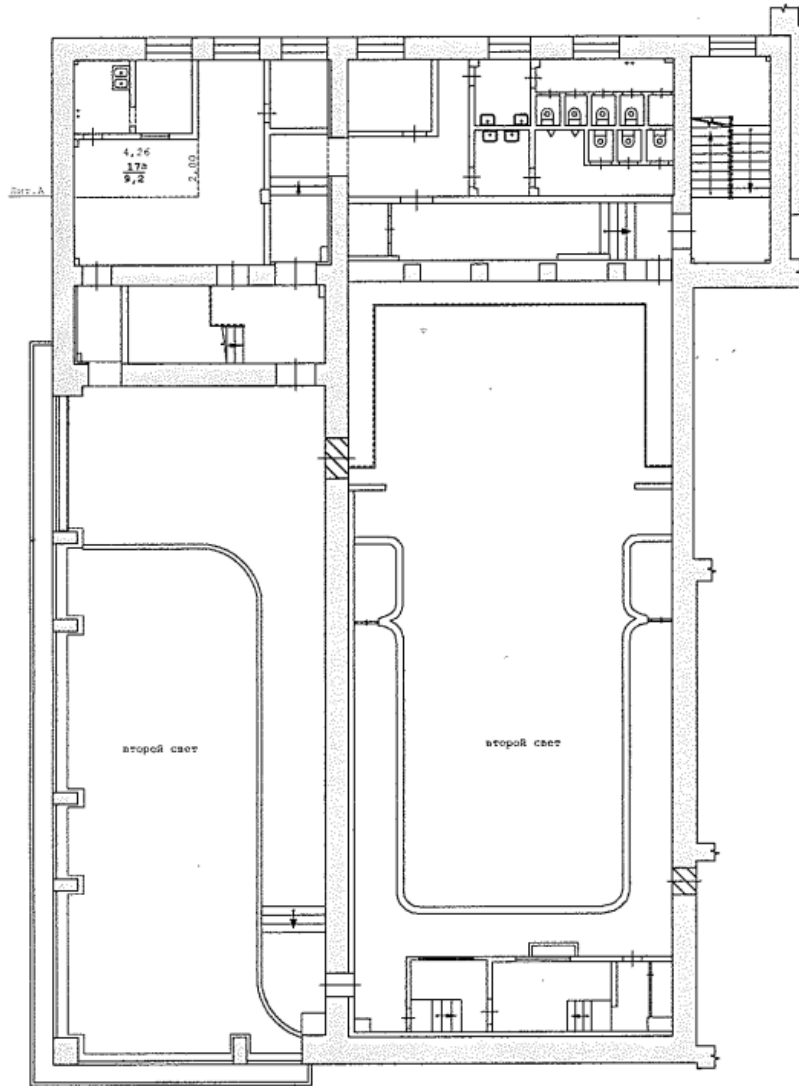
Экспликация к поэтажному плану здания
Свердловская область, городской округ муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, проспект Ленина, дом 47 / улица Карла Либкнехта, дом 20, литер А

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Назначение частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь Культурно-просветительское и зрелищные учреждения		Высота (м.)	Переоборудовано (кв.м.)
						Осн. (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
Культурно-просветительское и зрелищные учреждения									
Нежилое помещение 9.20 (30.03.2016 - дата инвентаризации; 30.03.2016 - дата последнего выхода на объект)									
30.03.2016	А	3	17а	Зона барной стойки	9,2	9,2			
Итого по этажу: 3					9,2	9,2			
ИТОГО:					9,2	9,2			

Примечание: Объект определен по границе приравненной к физической. Границы объекта аренды указаны согласно заявления заказчика.



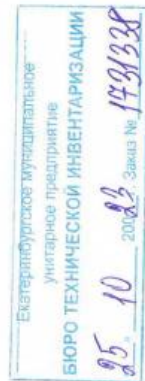
ПЛАН ОБЪЕКТА
нежилое помещение площадью 9,2 кв.м.
(выкопировка из поэтажного плана 3 этажа)
проспект Ленина, дом 47 / улица Карла Либкнехта, дом
20
М 1:200



Экспликация к поэтажному плану здания
Свердловская область, городской округ муниципальное образование "город Екатеринбург", город Екатеринбург, проспект Ленина, дом 47 / улица Карла Либкнехта, дом 20, литер А

Дата инвентаризации	Литер	Этаж	№ по плану	Наименование частей помещения	Общая площадь (кв.м.)	в т.ч. площадь		Высота (м.)	Перегородочно
						Культурно-просветительское и зрелищные учреждения (кв.м.)	Всп. (кв.м.)		
Культурно-просветительское и зрелищные учреждения									
Нежилое помещение 147.60 (22.01.2008 - дата инвентаризации: 27.03.2020 - дата последнего выхода на объект)									
22.01.2008	А	1	30а	Обеденный зал	51,9	51,9	4,26		
27.03.2020	А	1	31	Бар, торговый зал	26,9	26,9	4,26		
22.01.2008	А	1	32	Мойка	3,6	3,6			
27.03.2020	А	1	33	Коридор	3,8		3,8		
22.01.2008	А	1	35	Гардероб персонала	3,4		3,4		
22.01.2008	А	1	121а	Зона барной стойки	2,3	2,3	2,10		
27.03.2020	А	1	140	Мосная	11,9	11,9			
27.03.2020	А	1	141	Кухня	27,7	27,7			
Итого по этажу: 1					131,5	124,3	7,2		
22.01.2008	А	2	13а	Зона барной стойки	16,1	16,1	4,81		
Итого по этажу: 2					16,1	16,1			
ИТОГО:					147,6	140,4	7,2		

Примечание: Объект определен по границе приравненной к физической пометки 30а,121а (1 этаж), 13а (2 этаж).
Границы объекта аренды указаны согласно заявления заказчика.

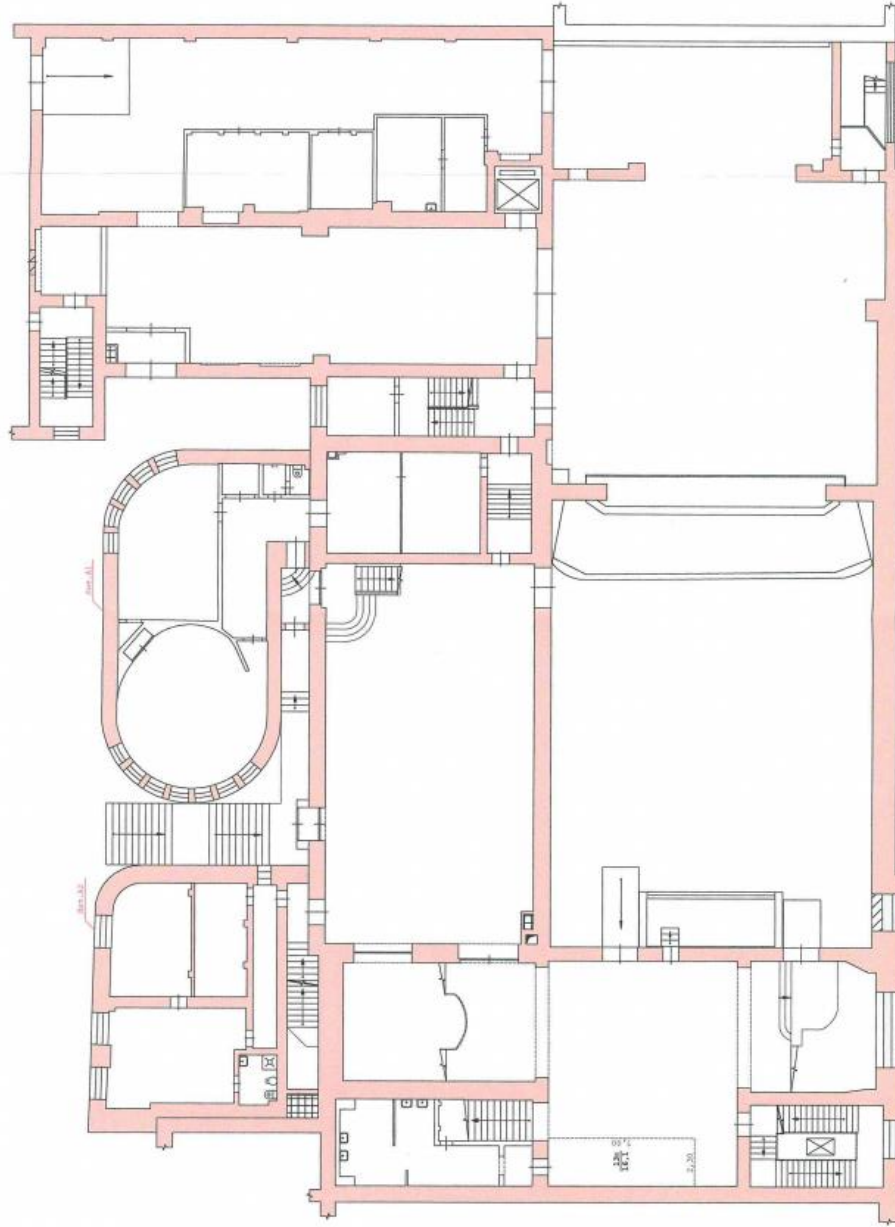


ПЛАН ОБЪЕКТА
Нежилое помещение площадью 147,6 кв. м.
(выкопировка из поэтажного плана 1 этажа)
проспект Ленина, дом 47 / улица Карла Либкнехта, дом
20
М 1:200

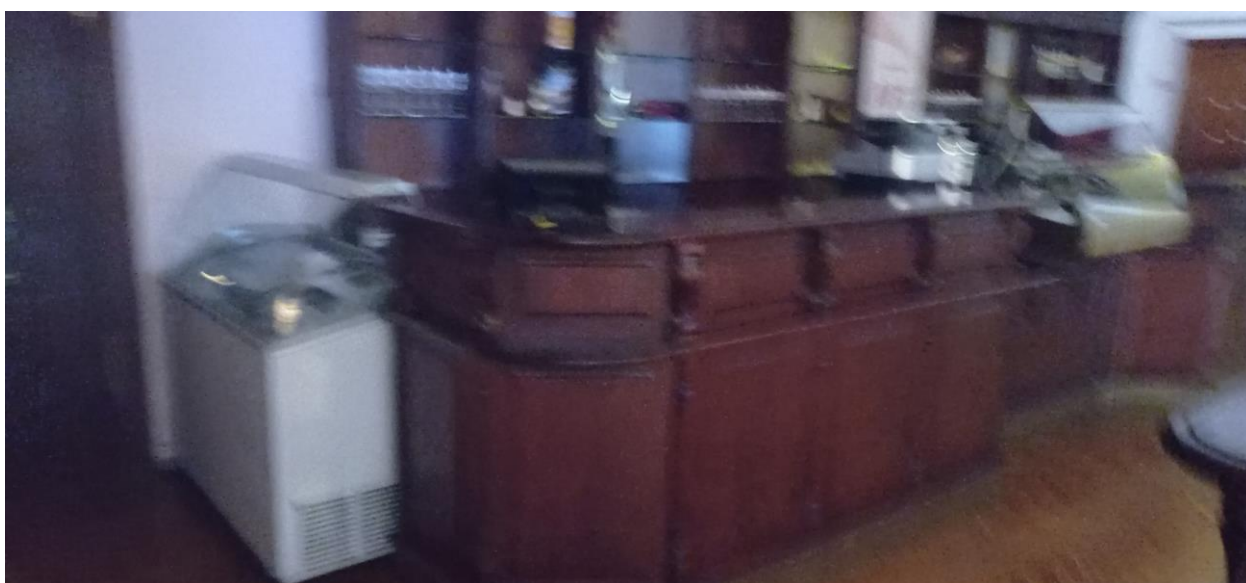
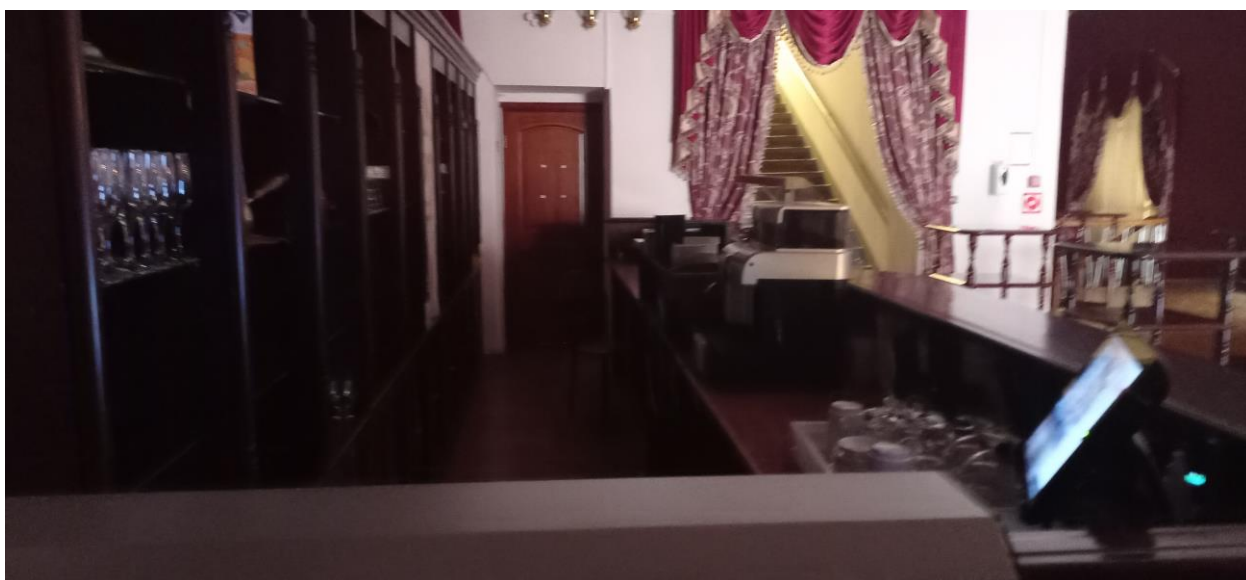


ПЛАН ОБЪЕКТА
Нежилое помещение площадью 147,6 кв.м.
(выкопировка из поэтажного плана 2 этажа)
проспект Ленина, дом 47 / улица Карла Либкнехта, дом
20

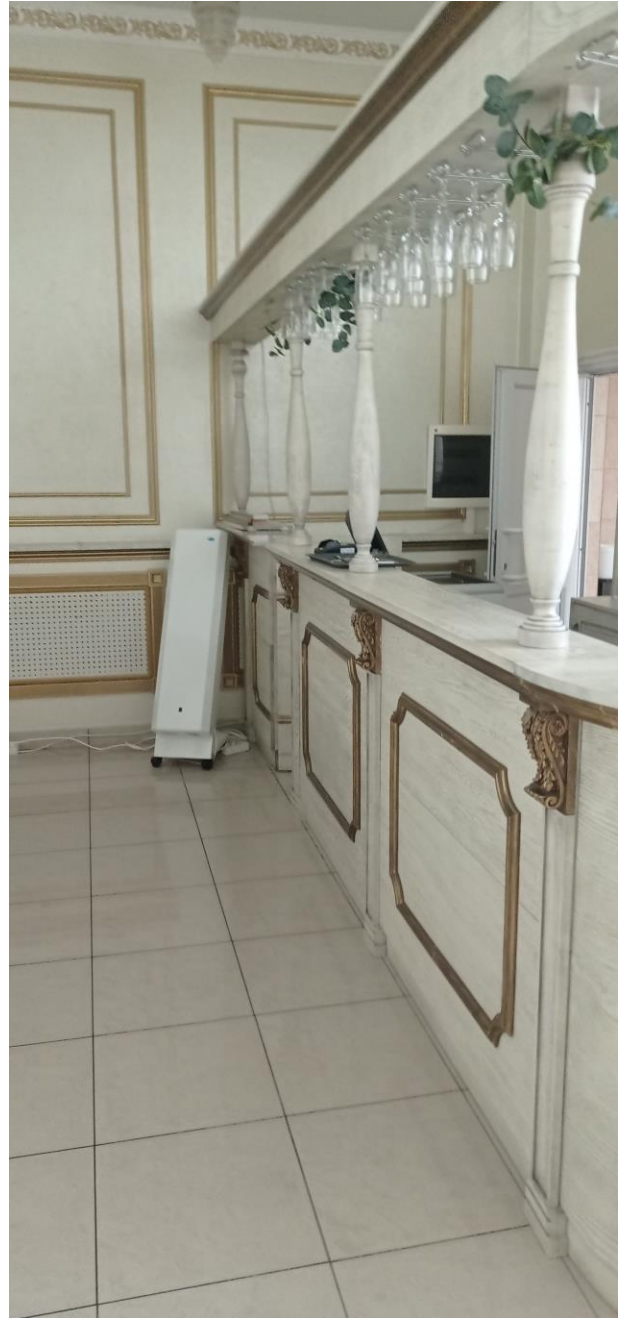
M 1:200



ПРИЛОЖЕНИЕ В. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ








ПРИЛОЖЕНИЕ Г. АНАЛОГИ ДЛЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Аналог 1³³

NI Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Журнал Еще ▾ ТЕН девелопмент

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Универсальные помещения - Для работы с клиентами



♥ В избранное ➦ Поделиться 😡 Пожаловаться 🖨️ Напечатать

Сдам универсальное помещение, Ленина проспект, 50 **147 800 Р в месяц**
999 Р/м² в месяц

26 июля Обн. вчера 15



Ленина проспект · мкр-н Центр · Октябрьский район · Екатеринбург · ТЦ «СИТИ-ЦЕНТР»

Параметры

Тип здания _____ торговый центр
Общая площадь _____ 147,8 м²
Этаж _____ 2

Назначение помещения

Для работы с клиентами

Предлагается в аренду помещение, общей площадью 147,8 кв. м

Без комиссии для арендаторов.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- расположено на 2 этаже В ТРЦ "Сити-Центр" в центре города на пересечении улиц Ленина-Луначарского.
- рядом остановки: Бажова, Оперный театр, Дом кино, Гостиница Исеть. До метро 20 минут
- общая площадь 147,8 кв. м
- высота потолков 3 м,
- разрешенная мощность 10 кВт, есть возможность увеличения
- ремонт в помещении : пол- ламинат, стены обои под покраску, потолок-армстронг ,
- можно сделать полностью открытое пространство (open space)

Помещение подойдет под офис, магазин, выставочный зал и тд

Стоимость 147,800 руб
Плюс коммунальные платежи.

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

"Регион Бизнес Недвижимость".
Коммерческая недвижимость .
Без комиссии для арендаторов.

Агентство недвижимости
Регион Бизнес Недвижимость
319 объявлений
Внешний пользователь
+7 919 391-15-16

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

🚫 Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

🚫 Пожаловаться

³³<https://ekaterinburg.n1.ru/view/76979358/>

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда · Коммерческая · Торговые площади



В избранное
Поделиться
Пожаловаться
Напечатать

Сдам торговые площади, Малышева, 71а

31 окт Обн. 17 ноя 13

224 000 ₽ в месяц

2000 ₽/м² в месяц



ул. Малышева · мкр-н Центр · Октябрьский район · Екатеринбург

Параметры

Общая площадь 112 м²
 Этаж 1
 Отдельный вход есть

Эксклюзив! Торговые площади в этом здании появляются крайне редко, на сегодняшний день их просто нет! Аренда торговой площади по адресу ул. Малышева, 71 а. БЦ "Кристалл". По соседству с вами в здании находятся "Золотое Яблоко", "Большой", кофейни и фуд-корт, и др. Помещение с отдельным входом на 1 этаже. Большие витражные окна как раз с торца здания, место для вывески. Отличное расположение, прямо в гуще активного "Екатеринбурга", все транспортные развязки, центр города. Стоимость за кв. м. -2000 руб., отдельно оплачиваются коммунальные и эксплуатационные расходы. Собственник готов выполнить косметический ремонт под нового Арендатора, либо предоставить арендные каникулы. Планировка свободная. Ждем Вас на просмотр, готовы к диалогу .

Агентство недвижимости

RealCapital

25 объявлений

Внешний пользователь

+7 982 610-15-56

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

³⁴<https://ekaterinburg.n1.ru/view/84797161/>

Недвижимость в Екатеринбурге - Аренда - Коммерческая - Торговые площади



В избранное
 Поделиться
 Пожаловаться
 Напечатать

Сдам торговые площади, Ленина проспект, 46

26 июня Обн. сегодня 100

243 000 ₽ в месяц

1904 ₽/м² в месяц



Ленина проспект · мкр-н Центр · Октябрьский район · Екатеринбург
 Площадь 1905 года ● 12 мин Динамо ● 15 мин

Параметры

Общая площадь _____ 127,6 м²
 Этаж _____ 1

Объект 173470. Сдам торговую площадь, расположенную центре г. Екатеринбурга, по адресу п-кт Ленина, 46. В месте локации высочайший автомобильный и пешеходный трафик. Помещение оснащено двумя входами - с главной части фасада здания и со двора, для погрузки-выгрузки. Высота потолка 3 метра, панорамное остекление, в помещении много света, электрическая мощность 26 кВт, установлена сплит система. В стоимость аренды включен НДС. Коммунальные платежи и электрическая энергия оплачивается дополнительно. На все интересующие вопросы ответчу по телефону.

Агентство недвижимости
 Новосёл-Коммерц
 165 объявлений
 Внешний пользователь
+7 912 211-58-86

- Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
- Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

-
-
- Пожаловаться

³⁵<https://ekaterinburg.n1.ru/view/76871129/>

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда · Коммерческая · Универсальные помещения



В избранное
Поделиться
Пожаловаться
Напечатать

Сдам универсальное помещение, Горького, 31

18 июля · Обн. 16 ноя · 122

90 000 ₽ в месяц

500 ₽/м² в месяц



ул. Горького · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург
 Площадь 1905 года ● 5 мин ↑ Геологическая ● 13 мин ↑

Параметры

Общая площадь	180 м ²
Этаж	1
Отдельный вход	есть
Год постройки	1963

Сдам в аренду помещение универсального назначения по адресу Горького, 31. Цокольный этаж. Отдельный вход со двора, через калитку. Электрическая мощность 10 кВт. Возможно арендовать парковочное место в подземном паркинге. Коммунальные услуги оплачиваются дополнительно. Без комиссий.

Агентство недвижимости
Максим Волков
 176 объявлений
 Максим Волков
+7 906 806-57-17

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
 Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

³⁶<https://ekaterinburg.n1.ru/view/76955549/>

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда · Коммерческая · Торговые площади



В избранное
 Поделиться
 Пожаловаться
 Напечатать

Сдам торговые площади, Малышева, 56

17 ноя Обн. 17 ноя 16

294 500 ₽ в месяц

1900 ₽/м² в месяц



ул. Малышева · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург
 Площадь 1905 года ● 6 мин Геологическая ● 10 мин

Параметры

Общая площадь _____ 155 м²
 Этаж _____ 1
 Отдельный вход _____ есть

Помещение находится в здании, являющемся объектом культурного наследия областного значения. Общая площадь помещения 200 кв.м., из них 45 кв.м занимает магазин кроссовок. Состояние помещения удовлетворительное. Вход отдельный с улицы Малышева. Есть вход со двора для погрузки/разгрузки. Ранее в помещении располагалась аптека "Классика".

Агентство недвижимости
Владимир Маврин
 1 объявление
 Владимир Маврин
+7 912 672-02-77

Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются

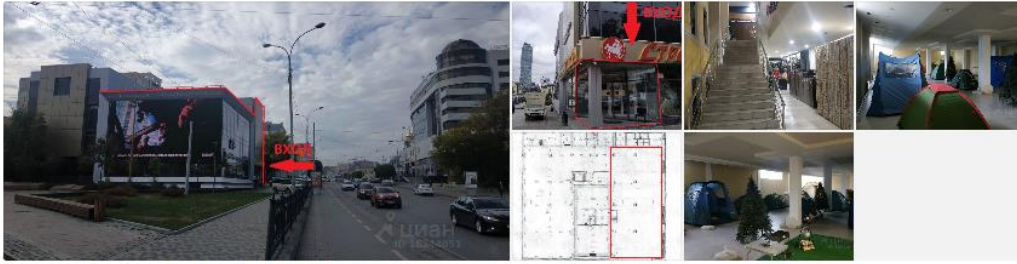
Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

[Пожаловаться](#)

³⁷<https://ekaterinburg.n1.ru/view/93393239/>

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда · Коммерческая · Торговые площади · Магазины, выставочный зал



[♥ В избранное](#)
[➦ Поделиться](#)
[👍 Пожаловаться](#)
[🖨 Печать](#)

Сдам торговые площади, Малышева, 50

22 сен · Обн. вчера · 46

96 000 ₽ в месяц

800 ₽/м² в месяц



ул. Малышева · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург
 Площадь 1905 года · 5 мин 🚶 Геологическая · 10 мин 🚶

Агентство недвижимости
 Регион Бизнес Недвижимость
 319 объявлений
 Внешний пользователь
+7 919 391-15-16

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
 📧 Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

Параметры

Общая площадь
 Этаж

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

ул. Малышева · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург
 Площадь 1905 года · 5 мин 🚶 Геологическая · 10 мин 🚶

Параметры

Общая площадь
 Этаж

Назначение помещения

Магазин, выставочный зал

Подтвердилась информация в объявлении?

ПРЕДЛАГАЕТСЯ В АРЕНДУ ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ общей площадью 120 м2

Без комиссии для арендаторов

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ПРЕИМУЩЕСТВА ПОМЕЩЕНИЯ

- расположено в центральной части города на пересечении улиц Малышева и Добролюбова на третьем этаже четырехэтажного специализированного супермаркета "Стрелец";
- хорошая транспортная доступность, рядом метро, остановка общественного транспорта, высокий автомобильный и пешеходный трафик,
- в супермаркете представлены товары для охоты, рыбалки, путешествия, квадро и мототехника,
- общая площадь 120 м2, возможно увеличение площади до 250 м2,
- высота потолков 3,0 м,
- мощность 15 квт,
- своя парковка на 30 м/м,
- режим работы ТЦ: с 10 до 20,
- возможна сдача в аренду помещения большей площади,
- помещение подойдет под магазин, шоурум и другое.

Стоимость аренды: 96 000 руб/мес (800 руб/м2)

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов

"Регион Бизнес Недвижимость"
 Коммерческая недвижимость
 Без комиссии для арендаторов

Арт. 33163991

[Свернуть](#)

Недвижимость в Екатеринбурге · Аренда · Коммерческая · Торговые площади



♥ В избранное ↗ Поделиться 🗨️ Пожаловаться 🖨️ Напечатать

Сдам торговые площади, Малышева, 64

Опубликовано вчера 👁 2 (+1)

120 000 ₪ в месяц

1333 ₪/м² в месяц



ул. Малышева · мкр-н Центр · Ленинский район · Екатеринбург
Площадь 1905 года ● 8 мин 🚶 Геологическая ● 12 мин 🚶

Параметры

Общая площадь _____ 90 м²

Этаж _____ 1

Торговая площадь

Частный риелтор
Внешний пользователь
1 объявление
+7 912 260-82-31

📞 Звоните. Сообщения в мессенджерах и СМС не доставляются
📧 Не отправляйте предоплату до просмотра

Подтвердилась информация в объявлении?

🗨️ Пожаловаться

³⁹<https://ekaterinburg.n1.ru/view/96584994/>