

## **ИЗВЕЩЕНИЕ**

**О размещении информации**

**ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» о наличии имущества, предполагаемом сроке аренды, размере арендной платы, цели использования имущества и проект договора аренды**

Основанием проведения процедуры является

Постановление Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 г. № 1529

## Раздел 1 Общие положения проведения Процедуры

1.1. Настоящая документация о проведении процедуры заключения договора аренды (далее – Процедура) определяет порядок подготовки и проведения Процедуры заключения договора аренды государственного имущества для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета».

1.2. Процедура является открытой по составу участников. Форма проведения процедуры – электронная.

Проводимая процедура не подпадает под регулирование статей 447 – 449 ГК РФ, также не является публичным конкурсом и не регулируется статьями 1057 - 1061 части второй ГК РФ. Таким образом, проводимая процедура не накладывает на Заказчика соответствующего объема гражданско-правовых обязательств, установленных приведенными положениями ГК РФ.

Заказчик имеет право отказаться от проведения настоящей процедуры в любое время до подведения ее итогов, не неся никакой ответственности перед участниками или третьими лицами, которым такие действия могут принести убытки, а также оставляет за собой право не разглашать состав участников процедуры и условия предложений участников

1.3. Организатором процедуры (Арендодателем) является Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» (ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»). 620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А, e-mail: [tenders@uralopera.ru](mailto:tenders@uralopera.ru)

Основанием проведения Процедуры является Постановление Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 г. № 1529.

Здание находится в собственности Российской Федерации (регистрация права от 14.12.2011 № 66-66-01/778/2011-321), учтено в Реестре федерального имущества (П12660004310, дата присвоения 10.07.2008), закреплено за Арендодателем на праве оперативного управления (регистрация права от 13.02.2012 № 66-66-01/778/2011-614) и является объектом культурного наследия федерального значения (Приказ об утверждении охранного обязательства №350 от 17.09.2018).

**Цель использования помещений - организация питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» в режиме закрытой сети.**

1.4. Извещение о проведении Процедуры заключения договора аренды государственного имущества для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета», документация размещены на официальном сайте Арендодателя в сети Интернет: [www.uralopera.ru](http://www.uralopera.ru).

1.5. Настоящая документация разработана в соответствии с Федеральным законом от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»; Постановление Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 г. № 1529.

1.6. Место расположения, описание и технические характеристики федерального имущества, права на которое передаются по договору аренды (далее – договор) указаны в выписке из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН/ЕГРП).

1.7. Стоимость аренды, без учета коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных услуг указана в Информационной карте (Приложение №1 к настоящей документации) (далее – Информационная карта).

1.8. Для участия в Процедуре необходимо подготовить надлежащим образом оформленную заявку на участие (пакет документов) в соответствии с требованиями, указанными в документации. Заявки на участие в Процедуре с прилагаемыми к ним документами, подписанные участником, направляются по электронной почте [tenders@uralopera.ru](mailto:tenders@uralopera.ru), в срок, указанный в извещении.

1.9. Место, дата и время рассмотрения заявок на участие и подведения итогов приема заявок указаны в пункте 12 Информационной карты.

1.10. Условия Процедуры, порядок и условия заключения договора с участником Процедуры являются условиями публичной оферты, а подача заявки на участие в Процедуре является акцептом такой оферты.

1.11. Участник несет все расходы, связанные с подготовкой и подачей заявки для участия в настоящей Процедуре. Организатор не несет ответственности и не имеет обязательств по отношению к таким расходам.

1.12. Передача прав по договору аренды государственного имущества третьим лицам не допускается.

## **Раздел 2. Срок, место и порядок предоставления документации, электронный адрес сайта в сети «Интернет», на котором размещена документация**

2.1. Документация опубликована на официальном сайте ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» [www.uralopera.ru](http://www.uralopera.ru). Документация доступна для ознакомления на сайте без взимания платы.

2.2. Срок и порядок предоставления документации: после размещения на официальном сайте извещения, организатор Процедуры, на основании заявления любого заинтересованного лица, поданного в письменной форме, в том числе в форме электронного документа, в течение двух рабочих дней с даты получения соответствующего заявления, предоставляет такому лицу документацию в порядке, указанном в извещении.

2.3. Плата за предоставление документации не предусмотрена. Предоставление документации, в том числе в форме электронного документа, осуществляется без взимания платы.

2.4. Место предоставления документации указано в пункте 19 Информационной карты.

## **Раздел 3. Дата, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору.**

3.1. Осмотр имущества, права на которое передаются по договору, обеспечивает организатор без взимания платы. Проведение такого осмотра осуществляется не реже, чем через каждые пять рабочих дней с даты размещения извещения на официальном сайте, но не позднее чем за два рабочих дня до даты окончания срока подачи заявок на участие в Процедуре по согласованию с представителем организатора.

## **Раздел 4. Требования, предъявляемые к участникам Процедуры. Отказ в допуске к участию в Процедуре.**

4.1. В настоящей Процедуре могут принять участие любые юридические лица независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения и места происхождения капитала или любое физическое лицо, в т.ч. индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора и подавшее заявку на участие на право заключения договора аренды государственного имущества для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета».

4.2. Участники должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к таким участникам.

4.2.1. непроведение ликвидации заявителя - юридического лица и отсутствие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

4.2.2. неприостановление деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день подачи заявки на участие;

4.3. Заявитель не допускается комиссией к участию в Процедуре в случаях:

а) непредставления документов, определенных пунктом 6.2 Раздела 6 и Приложения 1 к настоящей документации, либо наличия в таких документах недостоверных сведений;

б) несоответствия требованиям, указанным в пункте 4.2. Раздела 4 настоящей документации;

в) несоответствия заявки на участие в Процедуре требованиям документации, в том числе наличия в заявке предложения о цене договора ниже начальной (минимальной) цены договора (цены лота);

г) наличия решения о ликвидации заявителя - юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;

д) наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, на день рассмотрения заявки на участие в Процедуре.

4.4. Каждый участник может подать только одну заявку на участие.

4.5. Проверка соответствия участников указанным требованиям осуществляется организатором.

4.6. Организатор вправе запросить у соответствующих органов и организаций информацию и документы в целях проверки соответствия участника требованиям, указанным в пункте 6.2. Раздела 6 настоящей документации.

4.7. В случае установления недостоверности сведений, содержащихся в документах, представленных участником в соответствии с требованиями настоящей документации, установления факта несоответствия участника требованиям, предусмотренным настоящей документацией, организатор, комиссия обязаны отстранить такого участника от участия в процедуре на любом этапе его проведения, а в случае признания участника победителем, договор с таким участником не заключается.

#### **Раздел 5. Стоимость аренды**

5.1. Цена арендных платежей установлена на основании отчета ООО «Апрель» об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектами аренды в течение одного платежного периода (месяца) № 1188/08-22 от 26.08.2022г. и составляет **98 076,00 (Девяносто восемь тысяч семьдесят шесть) рублей 00 копеек.**

5.2. Цена определена без учета затрат на возмещение эксплуатационно-технических и коммунальных услуг, расходов по страхованию.

5.3. Цена заключенного договора не может быть пересмотрена сторонами в сторону уменьшения.

#### **Раздел 6. Требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в процедуре. Инструкция по заполнению заявки на участие в процедуре**

6.1. Рекомендуемая форма заявки на участие в процедуре, указана в Приложении № 2 к настоящей документации. Подача заявки на участие является акцептом оферты в соответствии со статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6.2. Заявка на участие должна содержать сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

1) сведения и документы о заявителе, подавшем такую заявку:

а) фирменное наименование (наименование), сведения об организационно-правовой форме, о месте нахождения, почтовый адрес (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, сведения о месте жительства (для физического лица), номер контактного телефона;

б) полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на сайте организатора извещения о проведении процедуры выписку из единого государственного реестра юридических лиц или нотариально заверенную копию такой выписки (для юридических лиц) или полученную в электронном виде выписку подписанную электронно-цифровой подписью ИФНС, полученную не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на сайте организатора извещения о проведении процедуры выписку из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей или нотариально заверенную копию такой выписки (для индивидуальных предпринимателей), копии документов, удостоверяющих личность (для иных физических лиц), надлежащим образом заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица или физического лица в качестве индивидуального предпринимателя в соответствии с законодательством соответствующего государства (для иностранных лиц), полученные не ранее чем за шесть месяцев до даты размещения на сайте извещения о проведении процедуры;

в) документ, подтверждающий полномочия лица на осуществление действий от имени заявителя - юридического лица (копия решения о назначении или об избрании либо приказа о назначении физического лица на должность, в соответствии с которым такое физическое лицо обладает правом действовать от имени заявителя без доверенности (далее - руководитель). В случае если от имени заявителя действует иное лицо, заявка на участие в конкурсе должна содержать также доверенность на осуществление действий от имени заявителя, заверенную печатью заявителя и подписанную руководителем заявителя (для юридических лиц) или уполномоченным этим руководителем лицом, либо нотариально заверенную копию такой доверенности. В случае если указанная доверенность подписана лицом, уполномоченным руководителем заявителя, заявка на участие в процедуре должна содержать также документ, подтверждающий полномочия такого лица;

г) копии учредительных документов заявителя (для юридических лиц);

д) решение об одобрении или о совершении крупной сделки либо копия такого решения в случае, если требование о необходимости наличия такого решения для совершения крупной

сделки установлено законодательством Российской Федерации, учредительными документами юридического лица и если для заявителя заключение договора, внесение задатка или обеспечение исполнения договора являются крупной сделкой (для юридических лиц);

е) сведения об отсутствии решения о ликвидации заявителя - юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя - юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях (для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей);

6.3. Заявка на участие в процедуре оформляется на русском языке.

**6.4. Дополнительные требования в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 г. № 1529:**

В целях заключения договора аренды организация общественного питания, юридические лица и индивидуальные предприниматели (далее - заявители), направляют в электронной форме через электронную почту организатора, указанную в Информационной карте Процедуры заявку о необходимости заключения договора аренды (далее - заявка), содержащую следующие сведения:

а) наименование заявителя, сведения о месте нахождения, почтовый адрес заявителя, номер контактного телефона;

б) потребность заявителя в имуществе, предполагаемый срок аренды и цели использования имущества;

в) информация об ассортименте продукции и товаров, предлагаемых для реализации при оказании услуг общественного питания посетителям и работникам организации культуры, - для организации общественного питания;

## **Раздел 7. Порядок и срок отзыва заявок на участие в процедуре.**

7.1. Заявитель вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени начала рассмотрения заявок на участие в процедуре направив соответствующее заявление на адрес электронной почты, указанный в Информационной карте Процедуры.

Приложение № 1  
к документации о проведении  
Процедуры

**Информационная карта Процедуры**

№	Наименование пункта информационной карты	Содержание пункта информационной карты
1	<b>Организатор Процедуры</b>	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»
2	<b>Данные организатора Процедуры</b>	620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А Email: <a href="mailto:tenders@uralopera.ru">tenders@uralopera.ru</a> Тел. +7 343 350 45 24
3	<b>Предмет</b>	Проведения Процедуры заключения договора аренды государственного имущества для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»
4	<b>Объект договора (техническая характеристика объекта и целевое назначение)</b>	<p>Нежилое помещение (столовая) площадью <b>49,94 кв.м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А</b> Нежилые помещения (зрительская часть) площадью <b>52,77 кв.м, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А</b></p> <p>Указанное здание (помещения) находится в собственности Российской Федерации (регистрация права от 14.12.2011 № 66-66-01/778/2011-321), учтено в Реестре федерального имущества (П12660004310, дата присвоения 10.07.2008), закреплено за Арендодателем на праве оперативного управления (регистрация права от 13.02.2012 № 66-66-01/778/2011-614) и является объектом культурного наследия федерального значения (Приказ об утверждении охранного обязательства №350 от 17.09.2018).</p> <p>Цель использования - для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» в соответствии с Техническим заданием (Приложение 2).</p>
5	<b>Цена договора</b>	<b>98 076,00 (Девяносто восемь тысяч семьдесят шесть) рублей 00 копеек</b> , с учетом НДС. в месяц без учета коммунальных платежей На основании отчета ООО «Апрель» об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектами аренды в течение одного платежного периода (месяца) № 1188/08-22 от 26.08.2022г.
6	<b>Форма, сроки и порядок внесения платы по договору аренды</b>	Победитель Процедуры вносит на расчетный счет «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» в течение 10 календарных дней расчетного месяца, Юридический/Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, проспект Ленина, д. 46-а. ИНН 6662022991 КПП 668501001, ОГРН 1026605422590 ОКПО 02192966 ОКТМО 65701000001 Банк Получателя: Уральское ГУ Банка России//УФК по Свердловской области, г. Екатеринбург, Банковский счет/Казначейский счет: 03214643000000016200 Корр. счет Банка /Единый казначейский счет: 40102810645370000054 БИК ТОФК: 016577551 Лицевой счет: л/сч. 20626Х44990 КБК 00000000000000000120

		«Прочие поступления от использования имущества, находящегося в собственности Российской Федерации» Назначение платежа «Арендная плата по договору ____ за ____ месяц 2023»
7	<b>Требования к техническому состоянию нежилого помещения, права на которое передаются по договору, которым помещение должно соответствовать на момент окончания срока договора</b>	В соответствии со ст. 659 Гражданского кодекса РФ при прекращении договора аренды государственного имущества Арендатор обязан вернуть Арендодателю помещение в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.
8	<b>Дата начала срока подачи заявок на участие в процедуре.</b>	«17» марта 2023 в 10:00 Размещается на срок 30 дней в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 09.09.2021 г. № 1529
9	<b>Место начала рассмотрения заявок на участие в процедуре</b>	620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А Каб. 334
	<b>Место подведения итогов приема заявок</b>	620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А Каб. 334
10	<b>Электронный адрес сайта в сети "Интернет", на котором размещена документация о процедуре</b>	<a href="http://www.uralopera.ru">www.uralopera.ru</a>
11	<b>Требования к содержанию, составу и форме заявки на участие в процедуре</b>	Заявка на участие в процедуре подается по составу, форме, которые установлены Разделом 6 настоящей документацией
12	<b>Требования к участникам процедуры</b>	Участники процедуры должны соответствовать требованиям, установленным пунктом 6.2. документации.
13	<b>Порядок и срок отзыва заявок на участие в процедуре</b>	Участник процедуры вправе отозвать заявку в любое время до установленных даты и времени рассмотрения заявок.
14	<b>Размер платы за предоставление документации об процедуре</b>	Плата за предоставление документации не требуется
15	<b>Место подачи заявок на участие в процедуре</b>	Электронная почта Организатора <a href="mailto:tenders@uralopera.ru">tenders@uralopera.ru</a>
16	<b>Требование о внесении задатка, размер задатка, срок и порядок внесения задатка, реквизиты счета для перечисления задатка</b>	Не установлено
17	<b>Требование об обеспечении исполнения договора, размер обеспечения исполнения договора, срок и порядок его предоставления</b>	Не установлено.
18	<b>Дата, время, график проведения осмотра имущества, права на которое передаются по договору</b>	Осмотр помещения, права на которое передаются по договору, будет проводиться без взимания платы по следующему графику в рабочие дни: среда, четверг с 10-00 до 12-00 час. Контактное лицо: Заверткин Николай Юрьевич Тел. (343) 350 45 24,
19	<b>Срок, в течение которого</b>	Победитель процедуры обязан подписать договор аренды в течение

	<b>победитель Процедуры должен подписать договор аренды государственного имущества</b>	10 календарных дней с даты получения от Министерства культуры РФ Приказа о согласовании заключения договора аренды
20	<b>Об изменении условий договора</b>	При заключении и исполнении договора изменение условий договора, указанных в настоящей документации, по соглашению сторон и в одностороннем порядке не допускается. Передача соответствующих прав третьим лицам не допускается.
21	<b>Правовое регулирование</b>	Проводимая процедура не подпадает под регулирование статей 447 – 449 ГК РФ, также не является публичным конкурсом и не регулируется статьями 1057 - 1061 части второй ГК РФ. Таким образом, проводимая процедура не накладывает на Заказчика соответствующего объема гражданско-правовых обязательств, установленных приведенными положениями ГК РФ. Заказчик имеет право отказаться от проведения настоящей процедуры в любое время до подведения ее итогов, не неся никакой ответственности перед участниками размещения заказа или третьими лицами, которым такие действия могут принести убытки, а также оставляет за собой право не разглашать состав участников процедуры и условия предложений участников



**ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ**

**на осуществление деятельности по организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета».**

Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование:

Нежилые помещения (включая оборудование и инвентарь) общей площадью 102,71 кв.м., находящееся на 1, 2 и 3 этажах многоэтажного здания, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, проспект Ленина 46А.

Информация по результатам отчета об оценке объекта недвижимости (в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»):

<b>№ п/п</b>	<b>Номер помещения по БТИ / этаж расположения</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Стоимость, руб. / кв.м.</b>	<b>Стоимость, руб.</b>
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	954	47 628
2	389 / 2 этаж	16,60	926	15 375
3	395 (частично) / 2 этаж	11,49	955	10 975
4	394 (частично) / 2 этаж	11,20	957	10 722
5	370 / 2 этаж	9,50	971	9 221
6	499 (частично) / 3 этаж	3,98	1 044	4 156
<b>ИТОГО</b>		<b>102,71</b>		<b>98 076</b>

**ТРЕБОВАНИЯ к оказанию услуг в сдаваемом в помещении:**

1. В сдаваемом помещении запрещается:
  - 1.1. Распространение алкогольной продукции в пом. 177, 178, 182 (частично) / 1 этаж;
  - 1.2. Распространение табачных изделий;
  - 1.3. Распространение рекламы алкогольной продукции, пива и напитков, изготавливаемых на его основе, табака, табачных изделий и курительных принадлежностей.
  - 1.4. Деятельность политических партий, их структурных подразделений, общественно-политических и религиозных движений и организаций (объединений);
  - 1.5. Размещение на фасаде и крыше зданий и сооружений рекламы, антенн и т.д., так как фасад и крыша не могут являться самостоятельными объектами недвижимости.
2. Требования к условиям обеспечения питанием:
  - 2.1. Обеспечить за свой счет наличие у персонала, привлекаемого к оказанию услуг, личных медицинских книжек с отметкой о прохождении медосмотра в объеме требований приказа Минздрава РФ от 31.12.2020 № 1420н для персонала предприятия общественного питания и с отметкой о положительном результате аттестации по профессиональной гигиенической подготовке (Приказ Минздрава РФ от 29.06.2000 № 229).
    - 2.1.1. Перед началом оказания услуг представить Арендодателю программу производственного контроля, а также провести в полном объеме или в объеме, установленном (согласованном) ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» все мероприятия по обследованию персонала, переводящегося для работы в предоставленную столовую, независимо от времени проведения указанных мероприятий по обследованию ранее. При этом согласовываются требования на серологические исследования, которые включаются в процедуру обследования работников питания. В течение всего срока оказания услуг обеспечивать прохождение всем персоналом обследований с установленной периодичностью и в установленном объеме, результаты которых заносить в личную медицинскую книжку работников.
  - 2.2. До начала оказания услуг направить Арендодателю для согласования список сотрудников, направляемых Арендодателем на объекты ФГБУК «Екатеринбургский

государственный академический театр оперы и балета. Для оказания услуг на объектах Арендодателя не допускаются: иностранные граждане, лица с двойным гражданством, лица без гражданства и лица, имеющие судимость.

2.3. Допускать к работе поваров и обслуживающий персонал столовой только после сдачи ими зачетов по санитарно-гигиеническому минимуму и прохождения медицинского обследования в установленном объеме, обеспечивать соблюдение всем персоналом столовой правил гигиены, а также санитарно-эпидемиологических требований при кулинарной обработке продуктов, при приготовлении, раздаче и хранении пищи, в содержании столово-кухонной посуды и помещений столовой. Арендатор обязан принимать меры по повышению квалификации и профессионализма поваров, а также ежемесячно проводить контрольно-показательные варки пищи.

2.4. Поставлять и использовать для приготовления пищи, закупаемые по договору у производителей (поставщиков) продукты питания отечественного производства, соответствующие требованиям действующих ГОСТ, ТУ.

2.4.1. Арендодатель должен гарантировать, что качество приготовляемого готового питания соответствует действующим требованиям и нормам, установленным нормативно-технической документацией:

- Федеральным законом от 02.01.2000г. № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов»;
- Постановлением Правительства РФ от 21.09.2020 № 1515 «Об утверждении правил оказания услуг общественного питания»;
- СанПин 2.3.2. 1324-03 «Гигиенические требования к срокам годности и условиям хранения пищевых продуктов»;
- ГОСТ 30390-2013 «Услуги общественного питания. Продукция общественного питания, реализуемая населению. Общие технические условия»;
- Санитарными правилами СП 3590-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям питания населения».

2.5. Предъявлять по первому требованию Арендодателя, либо должностного лица, уполномоченного в соответствии с законодательством, требовать предъявление таковых, документы либо копии документов, подтверждающие безопасность и безвредность для здоровья человека продуктов питания, используемых Арендатором при организации питания (сертификаты соответствия, качественные удостоверения на продукт, гигиеническое свидетельство, ветеринарное свидетельство). Копии документов, подтверждающих качество и безопасность продуктов питания должны соответствовать положениям Федеральных законов от 2 января 2000 года № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов», от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

2.6. Согласовать совместно с Арендодателем график работы и утвердить его в течение 5 рабочих дней с даты заключения договора.

2.7. Обеспечить ежедневное приготовление пищи в помещении, сдаваемом в аренду в соответствии с меню ко времени, установленному распорядком дня.

2.8. Обеспечить при приготовлении готовой пищи соблюдение технологических процессов, режимов, приемов, рецептур и норм выхода готовых блюд, мясных и рыбных порций, установленных требованиями нормативных документов и руководящих документов.

2.9. Обеспечить раздачу готовой пищи сотрудникам, в обеденном зале, в количествах, соответствующих выходам готовых порций, указанных в меню. При раздаче пищи повара обязаны обращать внимание на оформление блюд, их температуру и полновесность. Температура готовой пищи к моменту ее приема сотрудниками должна быть: для первых блюд - не ниже + 75°C, для вторых блюд - не ниже + 65°C, чая – не ниже + 80°C, компота, сока плодового и ягодного – от + 7 до + 14°C.

2.10. Обеспечить при подвозе и хранении продуктов питания, при приготовлении и раздаче готовой пищи соблюдение санитарно-эпидемиологических и санитарно-гигиенических требований, установленных законодательством РФ. Все поставляемые (используемые при организации питания) пищевые продукты, за исключением изготовленных из сезонных видов сырья (овощи свежие и замороженные, плодоовощные консервы, фруктовые и овощные соки

прямого отжима, молоко и т.п.) при поставках на базовое предприятие питания должны иметь резерв срока годности (остаточный срок годности):

- не менее 80% от срока, установленного производителем,
- для особо скоропортящихся продуктов (сроком годности до 10 суток) - не менее 50%.

Производственный контроль осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами СП 1.1.1058-01.

2.11. Обеспечить эксплуатацию помещений столовой, технического оборудования и инженерных систем и коммуникаций в соответствии с их прямым назначением.

2.12. Обеспечить наличие полного перечня оборудования, посуды и инвентаря, необходимого для правильного и полноценного производственного процесса.

2.13. Обеспечить уборку нежилых помещений, в т.ч. регулярную уборку столов для приема пищи, удаление пыли, сухую и влажную уборку полов, вынос мусора, мытье плинтусов, дверей, окон и пр. Проводить дезинфекцию помещений не реже 1 раза в неделю и дератизацию 1 раз в квартал.

2.14. Обеспечить ежедневный доступ должностных лиц Арендодателя с целью осмотра: ежедневно, кроме субботы и воскресенья, с 10.00 до 18.00, время осмотра предварительно оговаривается.

3. Организация деятельности столовой должна обеспечивать высокое качество приготовления пищи, высокую культуру обслуживания и обеспечение комфортных условий питания сотрудников Театра, в том числе:

3.1. Своевременное обеспечение столовой продовольственными товарами, необходимыми для ведения производственного и торгово-обслуживающего процесса.

3.2. Внедрение новой техники и технологии, прогрессивных форм обслуживания и организации труда.

3.3. Соблюдение требований, предъявляемых к деятельности организаций общественного питания.

3.4. Использование при приготовлении пищи качественных продуктов (наличие обязательной сертификации в форме принятия декларации о соответствии пищевых продуктов, используемых для приготовления пищи, в пределах срока годности, в соответствии со ст.12 Федерального закона от 02.01.2000 № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов»).

3.5. Обеспечение соблюдения работниками столовых правил личной гигиены санитарно-гигиенических норм при оказании услуг питания, требований пожарной и производственной безопасности.

3.6. Привлечение персонала прошедшего необходимый медицинский осмотр и имеющего документы, соответствующие квалификации в строгом соответствии с приказом Минздрава от 28.01.2021 №29Н.

3.7. Привлечение для оказания услуг квалифицированного персонала – имеющих диплом об окончании учебного заведения по специальности повар, со стажем работы не менее 3 лет.

4. Требования к Арендатору:

4.1. Опыт организации корпоративного питания на рынке не менее 5 лет.

5. Требования к цене, объему и ассортименту базовых блюд меню свободного выбора:

#### **Ассортимент меню свободного выбора блюд**

##### **Обязательный перечень блюд меню свободного выбора**

Наименование	Ассортиментный минимум	
	Рабочие дни	Выходные дни
Холодные блюда	5	3
Первые блюда	3	2
Вторые блюда	4	4
Гарниры	4	2

Диетические блюда	1	-
Соусы	2	2
Напитки, мл	В ассортименте	
Хлебобулочные изделия	В ассортименте	
Выпечка собственного производства	В ассортименте	

Примечание: Указанный ассортимент предполагает свободный выбор блюд от недорогих до деликатесных.

### Ассортимент товаров в буфете.

#### Обязательный ассортиментный перечень буфетной продукции

№	Наименование продукции	Мин. Кол-во
1.	Конфеты	3
2.	Шоколад	3
3.	Сахар в стиках	1
4.	Печенье/вафли	4
5.	Кофе в ассортименте (зерновой)	2
6.	Чай в ассортименте	2
7.	Вода минеральная в ассортименте	2
8.	Вода газированная в ассортименте	2
9.	Соки в ассортименте	4
10.	Продукция собственного производства (печенье, выпечка, кондитерские изделия)	5
11.	Алкогольная продукция Вина красное, белое сухое и полусладкое. Вино игристое в миньонах 200 мл, Россия и Италия Брют и Асти. Водка – Российского производства. Коньяк Армянский 5*, Французский VS или VSOP. Виски.	В ассорти менте

## Приложение 2 к документации

Бланк организации

### Заявка

о необходимости заключения договора аренды государственного имущества для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета», **площадью** – 102,71 м<sup>2</sup>, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, проспект Ленина 46А

1. Изучив информацию ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» о наличии имущества, предполагаемом сроке аренды, размере арендной платы, цели использования имущества и проект договора аренды в отношении имущества: нежилое помещение (столовая) площадью 49,94 кв.м, расположенное по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А; нежилые помещения (зрительская часть) площадью 52,77 кв.м, расположенные по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А (далее – Процедура), получение которой настоящим удостоверяется, нижеподписавшийся:

**Претендент:** физическое лицо, индивидуальный предприниматель, юридическое лицо

(нужное подчеркнуть)

ФИО/ фирменное наименование (наименование) претендента \_\_\_\_\_

**для физических лиц (индивидуальных предпринимателей):**

Документ, удостоверяющий личность \_\_\_\_\_

Серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выдан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ г.  
(кем выдан)

Дата рождения \_\_\_\_\_ Номер контактного телефона (факса) \_\_\_\_\_

Место жительства \_\_\_\_\_

Место регистрации \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_

**для юридических лиц:**

Организационно-правовая форма \_\_\_\_\_

Документ о государственной регистрации в качестве юридического лица \_\_\_\_\_

(наименование, номер, дата регистрации, орган, осуществивший регистрацию)

Должность, ФИО руководителя \_\_\_\_\_

Юридический адрес \_\_\_\_\_

Телефон \_\_\_\_\_ Факс \_\_\_\_\_

Банковские реквизиты претендента:

Расчетный счет № \_\_\_\_\_ БИК \_\_\_\_\_

ИНН \_\_\_\_\_ КПП \_\_\_\_\_

**Представитель претендента** \_\_\_\_\_

Действует на основании доверенности № \_\_\_\_\_ серия \_\_\_\_\_, удостоверенной «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

(кем)

Документ, удостоверяющий личность доверенного лица \_\_\_\_\_

(наименование документа, серия, номер, дата, кем выдан)

заявляет о согласии участвовать в Процедуре заключения договора аренды государственного имущества \_\_\_\_\_

(наименование имущества)

на условиях, установленных в сообщении о проведении Процедуры, документации, изложенных в настоящей заявке, и просит принять настоящую заявку на участие в Процедуре.

С характеристиками и состоянием федерального имущества, предполагаемого к передаче в аренду по результатам проведения процедуры, и документацией к нему ознакомлен.

2. Организатору настоящим предоставляются полномочия запрашивать информацию или проводить исследования с целью изучения отчетов, документов и сведений, представленных в соответствии с настоящей заявкой.

3. Настоящей заявкой подтверждаю(ем), что

(наименование претендента)

соответствует требованиям, предъявляемым к участникам Процедуры.

4. Настоящей заявкой подтверждаю(ем), что в отношении \_\_\_\_\_

(наименование претендента)

- а) отсутствует решение о ликвидации юридического лица - заявителя или о прекращении физическим лицом - заявителем деятельности в качестве индивидуального предпринимателя;
- б) отсутствует решение о признании заявителя банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении него;
- в) деятельность не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом РФ об административных правонарушениях;

5. Настоящей заявкой гарантируется достоверность представленной в заявке информации и подтверждается право арендодателя - организатора Процедуры, не противоречащее требованию формирования равных для всех участников условий, запрашивать в уполномоченных органах власти и у упомянутых в настоящей заявке юридических и физических лиц информацию, уточняющую представленные в ней сведения.

6. Организатор процедуры для оперативного уведомления по вопросам организационного характера и взаимодействия, а также в целях получения дальнейшей информации может связаться со следующими лицами:

Справки по общим вопросам	
Справки по финансовым вопросам	

7. В случае согласования учредителем передачи имущества в аренду обязуюсь:

7.1. Заключить договор аренды государственного имущества для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета», на условиях, изложенных в прилагаемом к документации проекте договора с включением в него предложенной цены договора, подписать последний в течение срока, установленного документацией, исполнить обязательства по такому договору в соответствии с требованиями действующего законодательства и документации;

7.2. Исполнить обязательства по договору в соответствии с требованиями документации;

7.3. Придерживаться положений настоящей заявки на участие в процедуре в течение срока процедуры проведения последнего и до завершения указанной процедуры подписанием договора аренды. Настоящая заявка будет оставаться для нас обязательной в течение указанного периода.

8. Настоящая заявка подается с пониманием того, что:

а) возможность рассмотрения заявок зависит от проверки всех данных, представленных претендентом на момент проведения процедуры;

б) организатор процедуры оставляет за собой право отклонить или принять заявку.

9. На заявленные требования к участию в процедуре предоставляем документы согласно описи на \_\_\_\_\_ листах.

10. До подготовки и оформления официального договора настоящая заявка будет выполнять роль обязательного договора между нами.

11. Корреспонденцию в наш адрес просим направлять по адресу: \_\_\_\_\_

12. Нижеподписавшийся удостоверяет, что сделанные заявления и предоставленные сведения в заявке, заполненной должным образом, являются полными, точными и верными.

Даю согласие организатору Процедуры на автоматизированную, а также без использования средств автоматизации, обработку моих персональных данных, включающих (но не ограничиваясь) фамилию, имя, отчество, год, месяц, дату и место рождения, адрес, паспортные данные, а также все иные персональные данные, относящиеся к моей личности, и предусмотренную пунктом 3 части первой статьи 3 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных», включая сбор, систематизацию, хранение, использование, публикацию, в том числе на размещение в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении Процедуры на сайте [www.uralopera.ru](http://www.uralopera.ru) в сети Интернет.

Уполномоченный на подписание заявки претендента от имени \_\_\_\_\_

(полное наименование Претендента)

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022

(должность)

(подпись)

(И.О. Фамилия)

М. П.

**Форма уведомления об отзыве заявки на участие в процедуре  
№ извещения \_\_\_\_\_**

Заявитель просит вернуть заявку, направленную в Ваш адрес для участия в процедуре «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года на право заключения договора аренды государственного имущества для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»

\_\_\_\_\_ поданную «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г., время подачи заявки \_\_\_\_\_ час. \_\_\_\_\_ мин.

\_\_\_\_\_  
(Заявитель)

\_\_\_\_\_  
(Подпись)

\_\_\_\_\_  
(И.О.Фамилия)

МП

Приложение 4  
к документации

Форма заявления об отсутствии решения о ликвидации заявителя-юридического лица, об отсутствии решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства, об отсутствии решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях

Заявитель, \_\_\_\_\_  
(для юридического лица – полное наименование организации; для физического лица – Ф.И.О. полностью)

в лице \_\_\_\_\_,  
(должность, Ф.И.О.)

действующего на основании \_\_\_\_\_,  
(наименование документа)

подавая заявку на участие в процедуре «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ года на право заключения договора аренды государственного имущества для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»,

Против \_\_\_\_\_  
(для юридического лица – полное наименование организации; для физического лица – Ф.И.О. полностью)

на момент подачи заявки отсутствуют:

1. Решение о ликвидации заявителя – юридического лица.
2. Решение арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства.
3. Решение о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях.

\_\_\_\_\_  
(Должность)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(И.О.Фамилия)

МП



**Приложение 5  
к документации****Инструкция по заполнению заявки на участие в процедуре**

Заявка подается по установленной форме (в электронном виде).

- 1.1. Заявитель вправе подать только одну заявку в отношении каждого лота.
- 1.2. Заявка на участие оформляется на русском языке, разборчивыми печатными буквами.
- 1.3. Заявка удостоверяется подписью уполномоченного лица заявителя и заверяется печатью (для юридического лица и индивидуального предпринимателя – при наличии печати).
- 1.4. Сведения и документы, содержащиеся в заявке, не должны допускать двусмысленного толкования.
- 1.5. Все документы, входящие в состав заявки, должны быть оформлены с учётом следующих требований:
  - документы, прилагаемые в копиях, должны удостоверяться подписью уполномоченного лица заявителя и заверяться печатью (для юридического лица и индивидуального предпринимателя – при наличии печати);
  - в документах не допускается применение факсимильных подписей, а также наличие подчисток и исправлений;
  - все страницы документов должны быть четкими и читаемыми (в том числе и представленные ксерокопии документов, включая надписи на оттисках печатей и штампов);

**ПРОЕКТ ДОГОВОРА  
ДОГОВОР АРЕНДЫ № \_\_\_\_\_**

части нежилого помещения

город Екатеринбург

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2023 года

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»** в лице директора Шишкина Андрея Геннадьевича, действующего на основании Устава и Приказа Министерства культуры Российской Федерации № 61-ФК от 16.07.2006, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице директора \_\_\_\_\_, действующей на основании \_\_\_\_\_, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «**Стороны**», заключили настоящий Договор аренды части нежилого помещения («**Договор аренды**») на следующих условиях.

**1. Предмет договора**

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору во временное пользование за плату часть нежилых помещений общей площадью 102,71 (Сто два целых и семьдесят одна сотая) кв. м., находящегося на 1, 2 и 3 этажах здания с кадастровым номером 66:41:00000000:66383, расположенного по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д. 46А, для организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»

1.2. Предоставляемая в аренду часть нежилого помещения передается на основании акта приема-передачи, подписываемого Сторонами, и отмечена на плане в Приложении № 1 к Договору аренды с указанием границ и точного месторасположения Оборудования.

1.3. Указанное в пункте 1.1 Договора аренды здание находится в собственности Российской Федерации (регистрация права от 14.12.2011 № 66-66-01/778/2011-321), учтено в Реестре федерального имущества (П12660004310, дата присвоения 10.07.2008), закреплено за Арендодателем на праве оперативного управления (регистрация права от 13.02.2012 № 66-66-01/778/2011-614) и является объектом культурного наследия федерального значения (Приказ об утверждении охранного обязательства №350 от 17.09.2018).

1.4. Часть нежилого помещения сдаётся в аренду на 11 (Одиннадцать) месяцев с даты заключения Договора аренды.

**2. Обязанности сторон**

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. передать в пользование Арендатору часть нежилого помещения в состоянии, отвечающем условиям договора, в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Договора аренды;

2.1.2. обеспечивать беспрепятственный доступ Арендатора (в том числе лиц, осуществляющих обслуживание Оборудования) к арендуемой части нежилого помещения, а также к Оборудованию в период времени с 08:00 по 22:00;

2.1.3. обеспечить арендуемую часть нежилого помещения электроэнергией, достаточной для целевого использования арендуемой части нежилого помещения;

2.1.4. по окончании срока аренды принять от Арендатора часть нежилого помещения;

2.2. Арендатор обязан:

2.2.1. использовать арендуемую часть нежилого помещения исключительно для размещения Оборудования;

2.2.2. своевременно вносить арендную плату;

2.2.3. немедленно извещать Арендодателя обо всех возникших в арендуемой части нежилого помещения авариях, повреждениях или об угрозе таких аварий, повреждений;

2.2.4. при обнаружении признаков аварийного состояния электротехнического и прочего оборудования немедленно известить об этом Арендодателя и прекратить использование такого оборудования;

2.2.5. в случае если арендуемая часть нежилого помещения в результате действий Арендатора придет в аварийное состояние, восстановить его своими силами и за счет своих средств или возместить в полном объеме ущерб, нанесенный Арендодателю;

2.2.6. осуществлять контроль за своими сотрудниками (в том числе лицами, осуществляющими обслуживание Оборудования) с целью предотвращения фактов курения в здании, употребления спиртных напитков, включения громкой музыки, создания шума с уровнем, превышающем норму;

2.2.7. не размещать в арендуемой части нежилого помещения предметы таким образом, в таком количестве или такого веса, чтобы нарушить допустимую нагрузку на перекрытия в здании, нанести ему ущерб либо перегрузить обеспечивающие жизнедеятельность здания системы, включая системы электроснабжения;

2.2.8. по окончании срока аренды в разумный срок освободить арендуемую часть нежилого помещения и передать её Арендодателю.

2.3. Арендатор без письменного согласия Арендодателя не вправе:

2.3.1. сдавать арендуемую часть нежилого помещения как в целом, так и частично в субаренду;

2.3.2. передавать свои права и обязанности по Договору аренды другому лицу;

2.3.3. предоставлять арендуемую часть нежилого помещения в безвозмездное пользование;

2.3.4. отдавать арендные права, вытекающие из Договора аренды, в залог и (или) вносить их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

2.4. Арендатор обязан соблюдать требования к содержанию объекта культурного наследия (в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ) согласно Приложению 2 «Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приказ об утверждении охранного обязательства №350 от 17.09.2018)

2.4.1. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения

предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязаны:

- 1) осуществлять поддержание арендуемой части в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;
- 2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;
- 3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;
- 4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;
- 5) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):
  - под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;
  - под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;
  - под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;
- б) незамедлительно извещать Управление государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия или угрожающих причинением такого вреда и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

2.4.2. Собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного

наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

2.4.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

2.4.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом Управлением государственной охраны объектов культурного наследия Свердловской области собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

- 1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;
- 2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;
- 3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

### **3. Арендная плата и обеспечительный платёж**

3.1. Ежемесячная арендная плата за пользование частью нежилого помещения устанавливается в размере 98 076 (Девяносто восемь тысяч семьдесят шесть) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором на расчётный счёт Арендодателя до 10 (десятого) числа текущего месяца.

3.3. За неполный месяц оплата производится пропорционально дням пользования частью нежилого помещения.

3.4. Арендная плата не включает в себя стоимость потребляемой Арендатором электроэнергии и водоснабжения и оплачивается ежемесячно по счету, согласно справке главного энергетика по расчетному потреблению и стоимости на дату расчета.

3.5. При заключении Договора аренды Арендатор предоставляет Арендодателю обеспечительный платёж в размере, равном арендной плате за 2 (два) месяца. Арендодатель удерживает обеспечительный платеж без начисления процентов и возвращает его Арендатору после окончания срока аренды при подписании Акта сдачи-приемки части нежилого помещения и акта сверки расчетов.

3.6. Обеспечительный платеж призван обеспечить имущественные интересы Арендодателя при неисполнении или ненадлежащем исполнении Арендатором своих обязательств. Обеспечительный платеж расходуется Арендодателем для:

3.6.1. погашения задолженности Арендатора по арендной плате (в случае наличия просрочки исполнения обязательства);

3.6.2. для возмещения ущерба (в случае отказа Арендатора от осуществления такого возмещения);

3.6.3. взыскания штрафных санкций по настоящему договору.

3.7. После направления Арендодателем письменного уведомления Арендатору о любом изъятии средств в соответствии с пунктом 3.6 Договора аренды, Арендатор обязан в срок, не превышающий 5 (пяти) дней с даты получения уведомления Арендодателя, восстановить указанный в пункте 3.5 Договора аренды обеспечительный платеж таким образом, чтобы он равнялся размеру арендной платы за 2 (два) месяца.

#### **4. Обеспечение пожарной безопасности**

4.1. Обеспечение пожарной безопасности арендуемой части нежилого помещения и размещаемого в ней Оборудования возлагается на Арендатора.

4.2. В целях обеспечения пожарной безопасности Арендатор обязан (в том числе, но не исключительно):

4.2.1. соблюдать требования пожарной безопасности, предусмотренные законодательством Российской Федерации, в том числе Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 № 390;

4.2.2. проводить инструктажи по противопожарной безопасности, в том числе для лиц, осуществляющих обслуживание Оборудования;

4.2.3. содержать и эксплуатировать часть нежилого помещения в надлежащем противопожарном состоянии в соответствии с правилами противопожарной безопасности;

4.2.4. не препятствовать доступу аварийно-спасательных служб к части нежилого помещения;

4.2.5. выполнять предписания и иные законные требования должностных лиц органов государственного пожарного надзора.

#### **5. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия**

5.1. Арендодатель довел до сведения Арендатора, что арендуемая часть нежилого помещения располагается в здании, являющимся объектом культурного наследия федерального значения – «Здание Оперного театра, в котором 8 ноября (26 октября) 1917 г. на открытом заседании Екатеринбургский Совет рабочих и солдатских депутатов провозгласил установление советской власти в городе и на Урале».

5.2. До подписания Договора аренды Арендодатель ознакомил Арендатора с охранным обязательством пользователя объектом культурного наследия федерального значения от 06.05.2014 и приложениями к нему.

5.3. Арендатор обязуется соблюдать требования законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия (в том числе требования Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»), а также положения охранного обязательства пользователя объектом культурного наследия федерального значения №350 от 17.09.2018

5.4. При использовании объекта культурного наследия Арендатор обязуется (в том числе, но не исключительно):

5.4.1. поддерживать арендуемую часть в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

5.4.2. не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

5.4.3. не использовать объект культурного наследия:

– под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

– под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

– под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

5.4.4. незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия.

## **6. Порядок расторжения договора**

6.1. Договор аренды может быть расторгнут:

6.1.1. по соглашению Сторон;

6.1.2. в судебном порядке;

6.1.3. вследствие отказа одной из Сторон от договора.

6.2. Арендодатель вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от Договора аренды в случаях, когда Арендатор:

6.2.1. пользуется арендуемой частью нежилого помещения не по назначению, предусмотренному Договором аренды;

6.2.2. сдаёт арендуемую часть нежилого помещения как в целом, так и частично в субаренду;

6.2.3. передаёт свои права и обязанности по Договору аренды другому лицу;

6.2.4. предоставляет арендуемую часть нежилого помещения в безвозмездное пользование;

6.2.5. отдаёт арендные права, вытекающие из Договора аренды, в залог и (или) вносит их в качестве вклада в уставной капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

6.2.6. не обеспечивает пожарную безопасность;

6.2.7. не обеспечивает сохранность объекта культурного наследия;

6.2.8. более 2 (двух) раз подряд нарушает сроки исполнения обязательства по внесению арендной платы.

## **7. Ответственность сторон**

7.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по Договору, обязана возместить другой Стороне причиненные такими нарушениями убытки.

7.2. Уплата неустоек и штрафов не освобождает Сторону от исполнения обязательств в натуре.

7.3. За несвоевременное перечисление арендной платы Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты неустойки (пеней) в размере 0,1 (ноль целая одна десятая) процентов от неуплаченной суммы за каждый день просрочки.

7.4. В случае досрочного расторжения Договора аренды по вине Арендатора (пункт 6.2 Договора аренды) Арендодатель вправе требовать с Арендатора уплаты суммы, равной арендной плате, которая подлежала бы уплате в том случае, если бы Договор аренды не был расторгнут, начиная с даты такого расторжения до даты, на которую часть нежилого помещения была вновь сдана в аренду, либо до планируемой даты окончания срока аренды (пункт 1.4 Договора аренды).

## **8. Порядок разрешения споров**

8.1. Досудебный (претензионный) порядок урегулирования споров является обязательным.

8.2. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме другую Сторону в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня получения претензии.

8.3. При неурегулировании разногласий в претензионном порядке спор передаётся на рассмотрение в Арбитражный суд Свердловской области.

## **9. Обязательства по страхованию**

9.1. Арендатор обязан в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания Договора заключить:

- договор страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения, указанных в п. 9.3. настоящего Договора;

- договор по страхованию имущественных интересов, связанных с риском наступления ответственности за причинения вреда жизни, здоровью и/или имуществу третьих лиц в результате использования, содержания, Эксплуатации Объекта, а также при проведении Работ по сохранению Объекта (страхование гражданской ответственности), и представить их заверенные копии и по одному экземпляру полисов Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней со дня их заключения.

9.2. До истечения срока действия договоров страхования, указанных в пункте 9.1. Договора, Арендатор обязан осуществить страхование Объекта на новый срок и представить заверенные копии таких договоров Арендодателю в течение 10 (десяти)



календарных дней со дня их заключения. Арендатор обязан осуществлять страхование Объекта на протяжении всего срока действия Договора.

9.3. Необходимая и достаточная страховая защита Объекта от рисков ущерба, и уничтожения должна покрывать, как минимум, следующие страховые риски:

9.3.1. Пожар, удар молнии.

9.3.2. Взрыв газа: паро-, топливо-, газопроводов и соответствующих хранилищ, машин, котлов и агрегатов.

9.3.3. Повреждение водой в результате аварии водопроводных, отопительных, канализационных систем, систем пожаротушения.

9.3.4. Противоправные действия третьих лиц (кража с незаконным проникновением, грабеж, разбой, хулиганство, вандализм, умышленное повреждение или уничтожение имущества).

9.3.5. Стихийные бедствия и иные действия природных сил.

9.3.6. Постороннее воздействие (наезд наземных транспортных средств, падение деревьев, столбов и прочих предметов).

9.3.7. Падение летательных объектов, их частей или их груза.

9.4. Выгодоприобретателем по договору страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения, заключенному Арендатором, должен являться Арендодатель.

9.5. Выгодоприобретателями по договору страхования гражданской ответственности являются лица, которым может быть причинен вред жизни, здоровью и/или имуществу в случаях, указанных в абз. 3 п. 9.1. Договора.

9.6. Страховая сумма по договору страхования Объекта от рисков ущерба и уничтожения должна быть равна размеру рыночной стоимости Объекта, определенному на основании отчета об оценке, проведенной в соответствии с положениями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также с учетом требований иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, подготовленного по заказу Арендатора.

Все расходы, связанные с подготовкой отчета об оценке рыночной стоимости Объекта, несет Арендатор. Копия отчета об оценке рыночной стоимости Объекта предоставляется Арендатором Арендодателю в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты подписания настоящего Договора.

9.7. Арендатору рекомендуется заключать договор на страхование Объекта со страховыми компаниями, соответствующими следующим требованиям:

9.7.1. Опыт работы на страховом рынке – более 10 (десяти) лет;

9.7.2. Наличие подтвержденного российского рейтинга надежности не ниже ru AA

9.8. В случае проведения Арендатором Работ по сохранению Объекта, Арендатор обязан застраховать строительные риски, возникающие в связи с работами, проводимыми в отношении Объекта на весь период проведения таких работ.

9.9. Страхование строительных рисков Арендатором должно быть произведено не позднее, чем за 10 (десять) рабочих дней до начала проведения Работ по сохранению Объекта. Заверенные копии документов, подтверждающих осуществление страхования строительных рисков, должны быть представлены Арендодателю в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты осуществления страхования.

## 10. Заключительные положения

10.1 Условия Договора аренды конфиденциальны и не подлежат разглашению Сторонами за исключением случаев, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации.

10.2 Договор аренды вступает в силу с даты его подписания Сторонами.

10.3 Договор аренды составлен в 3 (трёх) экземплярах, по одному экземпляру для Арендодателя, для Арендатора, а также для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

## 11. Реквизиты и подписи сторон

<p align="center"><b>Арендодатель:</b> Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»</p>	<p align="center"><b>Арендатор:</b> Общество с ограниченной ответственностью «_____»</p>
<p>Юридический/Почтовый адрес: 620075, г. Екатеринбург, проспект Ленина, д. 46-а. ИНН 6662022991 КПП 668501001, ОГРН 1026605422590 ОКПО 02192966 ОКТМО 65701000001 Банк Получателя: Уральское ГУ Банка России/УФК по Свердловской области, г. Екатеринбург, Банковский счет/Казначейский счет: 03214643000000016200 Корр. счет Банка /Единый казначейский счет: 40102810645370000054 БИК ТОФК: 016577551 Лицевой счет: л/сч. 20626Х44990 E-mail: tenders@uralopera.ru</p>	<p>Юридический / фактический адрес: ОГРН 1086659005773 ИНН 6659170943 КПП 668601001 Банк Расчетный счет Корреспондентский счет БИК</p>
<p>Телефон + 7 343 350 45 24</p>	<p>Телефон</p>

\_\_\_\_\_ / А. Г. Шишкин /

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

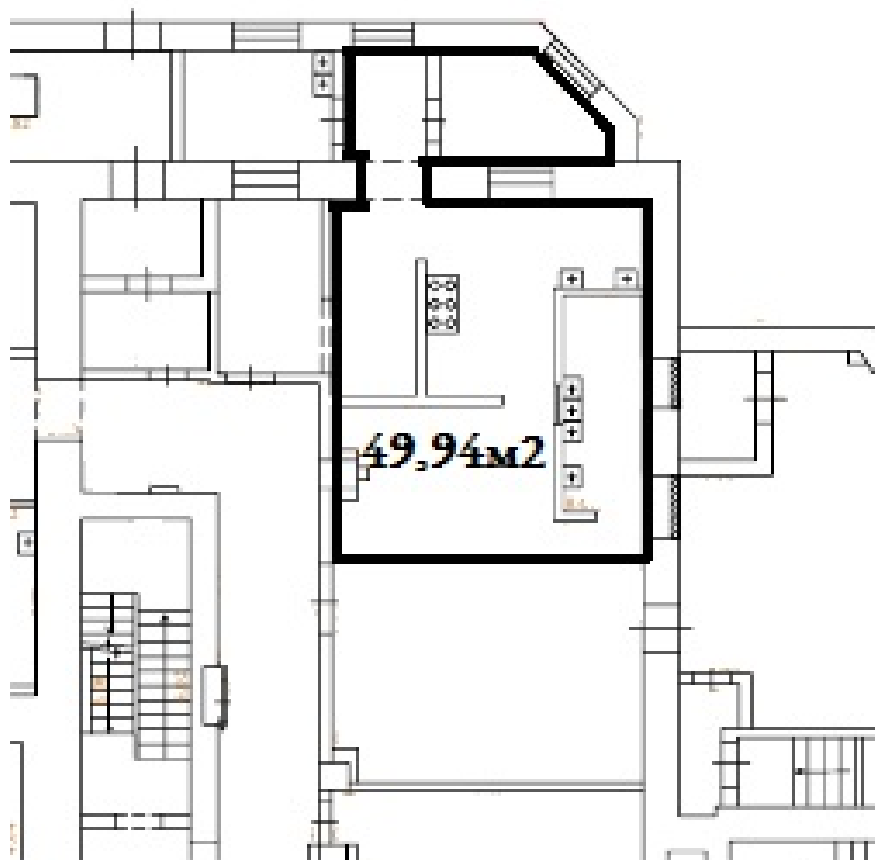
М.П.

М.П.

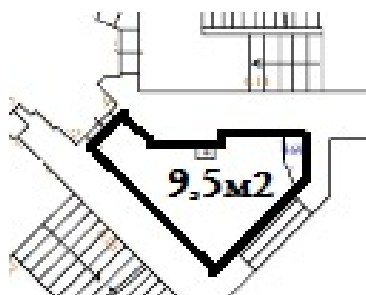
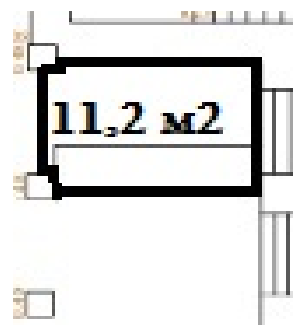
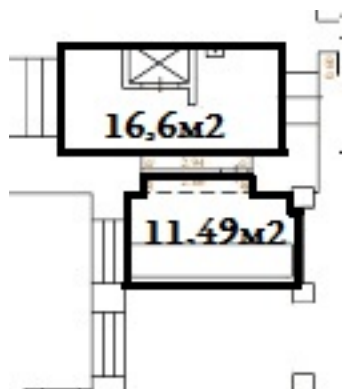
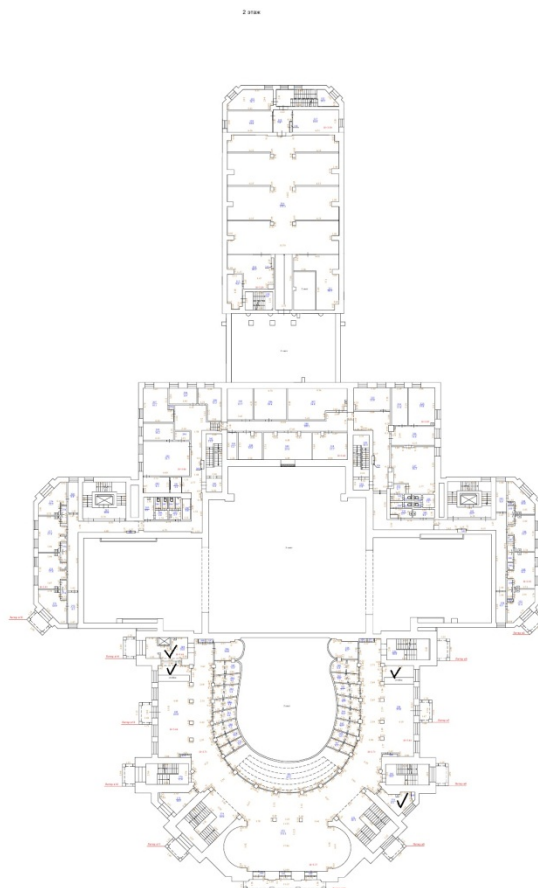


## Арендруемая часть нежилого помещения

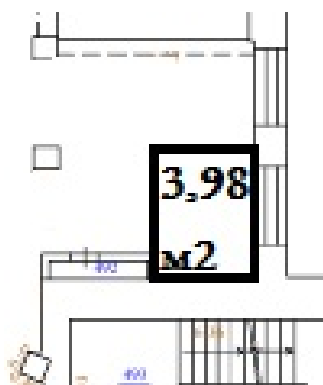
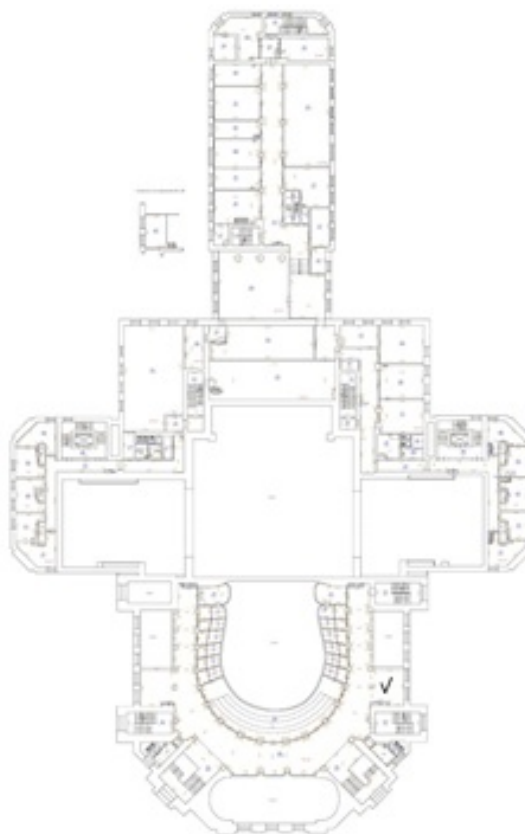
1 этаж



2 этаж



3 этаж



№п/п	Номер помещения по БТИ/ Этаж расположения	Площадь, м2
1	177, 178, 182 (частично)/ 1 этаж	49,94
2	389/ 2 этаж	16,6
3	395 (частично)/ 2 этаж	11,49
4	394 (частично)/ 2 этаж	11,2
5	370/ 2 этаж	9,5
6	499 (частично)/ 3 этаж	3,98
	Итого:	102,71

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(приложено отдельным файлом)

Приложение № 3  
к договору №

от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.

### ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

**на осуществление деятельности по организации питания сотрудников, работников и зрителей ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета».**

Арендодатель передает Арендатору во временное владение и пользование:

Нежилые помещения (включая оборудование и инвентарь) общей площадью 102,71 кв. м., находящиеся на 1, 2 и 3 этажах многоэтажного здания, расположенного по адресу: Свердловская область, г. Екатеринбург, проспект Ленина 46А.

Информация по результатам отчета об оценке объекта недвижимости (в соответствии с требованиями статьи 8 Федерального Закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»):

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	954	47 628
2	389 / 2 этаж	16,60	926	15 375
3	395 (частично) / 2 этаж	11,49	955	10 975
4	394 (частично) / 2 этаж	11,20	957	10 722
5	370 / 2 этаж	9,50	971	9 221
6	499 (частично) / 3 этаж	3,98	1 044	4 156
<b>ИТОГО</b>		<b>102,71</b>		<b>98 076</b>

### ТРЕБОВАНИЯ к оказанию услуг в сдаваемом в помещении:

1. В сдаваемом помещении запрещается:
  - 1.1. Распространение алкогольной продукции в пом. 177, 178, 182 (частично) / 1 этаж;
  - 1.2. Распространение табачных изделий;
  - 1.3. Распространение рекламы алкогольной продукции, пива и напитков, изготавливаемых на его основе, табака, табачных изделий и курительных принадлежностей.
  - 1.4. Деятельность политических партий, их структурных подразделений, общественно-политических и религиозных движений и организаций (объединений);
  - 1.5. Размещение на фасаде и крыше зданий и сооружений рекламы, антенн и т.д., так как фасад и крыша не могут являться самостоятельными объектами недвижимости.
2. Требования к условиям обеспечения питанием:
  - 2.1. Обеспечить за свой счет наличие у персонала, привлекаемого к оказанию услуг, личных медицинских книжек с отметкой о прохождении медосмотра в объеме требований приказа Минздрава РФ от 31.12.2020 № 1420н для персонала предприятия общественного питания и с отметкой о положительном результате аттестации по профессиональной гигиенической подготовке (Приказ Минздрава РФ от 29.06.2000 № 229).
    - 2.1.1. Перед началом оказания услуг представить Арендодателю программу производственного контроля, а также провести в полном объеме или в объеме, установленном (согласованном) ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» все мероприятия по обследованию персонала, переводящегося для работы в предоставленную столовую, независимо от времени проведения указанных мероприятий по обследованию ранее. При этом согласовываются требования на серологические исследования, которые включаются в процедуру обследования работников питания. В течение всего срока оказания услуг обеспечивать прохождение всем персоналом обследований с установленной



периодичностью и в установленном объеме, результаты которых заносить в личную медицинскую книжку работников.

2.2. До начала оказания услуг направить Арендодателю для согласования список сотрудников, направляемых Арендодателем на объекты ФГБУК «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета. Для оказания услуг на объектах Арендодателя не допускаются: иностранные граждане, лица с двойным гражданством, лица без гражданства и лица, имеющие судимость.

2.3. Допускать к работе поваров и обслуживающий персонал столовой только после сдачи ими зачетов по санитарно-гигиеническому минимуму и прохождения медицинского обследования в установленном объеме, обеспечивать соблюдение всем персоналом столовой правил гигиены, а также санитарно-эпидемических требований при кулинарной обработке продуктов, при приготовлении, раздаче и хранении пищи, в содержании столово-кухонной посуды и помещений столовой. Арендатор обязан принимать меры по повышению квалификации и профессионализма поваров, а также ежемесячно проводить контрольно-показательные варки пищи.

2.4. Поставлять и использовать для приготовления пищи, закупаемые по договору у производителей (поставщиков) продукты питания отечественного производства, соответствующие требованиям действующих ГОСТ, ТУ.

2.4.1. Арендодатель должен гарантировать, что качество приготовляемого готового питания соответствует действующим требованиям и нормам, установленным нормативно-технической документацией:

- Федеральным законом от 02.01.2000г. № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов»;
- Постановлением Правительства РФ от 21.09.2020 № 1515 «Об утверждении правил оказания услуг общественного питания»;
- СанПин 2.3.2. 1324-03 «Гигиенические требования к срокам годности и условиям хранения пищевых продуктов»;
- ГОСТ 30390-2013 «Услуги общественного питания. Продукция общественного питания, реализуемая населению. Общие технические условия»;
- Санитарными правилами СП 3590-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям питания населения».

2.5. Предъявлять по первому требованию Арендодателя, либо должностного лица, уполномоченного в соответствии с законодательством, требовать предъявление таковых, документы либо копии документов, подтверждающие безопасность и безвредность для здоровья человека продуктов питания, используемых Арендатором при организации питания (сертификаты соответствия, качественные удостоверения на продукт, гигиеническое свидетельство, ветеринарное свидетельство). Копии документов, подтверждающих качество и безопасность продуктов питания должны соответствовать положениям Федеральных законов от 2 января 2000 года № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов», от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

2.6. Согласовать совместно с Арендодателем график работы и утвердить его в течение 5 рабочих дней с даты заключения договора.

2.7. Обеспечить ежедневное приготовление пищи в помещении, сдаваемом в аренду в соответствии с меню ко времени, установленному распорядком дня.

2.8. Обеспечить при приготовлении готовой пищи соблюдение технологических процессов, режимов, приемов, рецептур и норм выхода готовых блюд, мясных и рыбных порций, установленных требованиями нормативных документов и руководящих документов.

2.9. Обеспечить раздачу готовой пищи сотрудникам, в обеденном зале, в количествах, соответствующих выходам готовых порций, указанных в меню. При раздаче пищи повара обязаны обращать внимание на оформление блюд, их температуру и полновесность. Температура готовой пищи к моменту ее приема сотрудниками должна быть: для первых блюд - не ниже + 75°C, для вторых блюд - не ниже + 65°C, чая – не ниже + 80°C, компота, сока плодового и ягодного – от + 7 до + 14°C.

2.10. Обеспечить при подвозе и хранении продуктов питания, при приготовлении и раздаче готовой пищи соблюдение санитарно-эпидемиологических и санитарно-гигиенических требований, установленных законодательством РФ. Все поставляемые (используемые при организации питания) пищевые продукты, за исключением изготовленных из сезонных видов сырья (овощи свежие и замороженные, плодоовощные консервы, фруктовые и овощные соки прямого отжима, молоко и т.п.) при поставках на базовое предприятие питания должны иметь резерв срока годности (остаточный срок годности):

- не менее 80% от срока, установленного производителем,
- для особо скоропортящихся продуктов (сроком годности до 10 суток) - не менее 50%.

Производственный контроль осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами СП 1.1.1058-01.

2.11. Обеспечить эксплуатацию помещений столовой, технического оборудования и инженерных систем и коммуникаций в соответствии с их прямым назначением.

2.12. Обеспечить наличие полного перечня оборудования, посуды и инвентаря, необходимого для правильного и полноценного производственного процесса.

2.13. Обеспечить уборку нежилых помещений, в т.ч. регулярную уборку столов для приема пищи, удаление пыли, сухую и влажную уборку полов, вынос мусора, мытье плитусов, дверей, окон и пр. Проводить дезинфекцию помещений не реже 1 раза в неделю и дератизацию 1 раз в квартал.

2.14. Обеспечить ежедневный доступ должностных лиц Арендодателя с целью осмотра: ежедневно, кроме субботы и воскресенья, с 10.00 до 18.00, время осмотра предварительно оговаривается.

3. Организация деятельности столовой должна обеспечивать высокое качество приготовления пищи, высокую культуру обслуживания и обеспечение комфортных условий питания сотрудников Театра, в том числе:

3.1. Своевременное обеспечение столовой продовольственными товарами, необходимыми для ведения производственного и торгово-обслуживающего процесса.

3.2. Внедрение новой техники и технологии, прогрессивных форм обслуживания и организации труда.

3.3. Соблюдение требований, предъявляемых к деятельности организаций общественного питания.

3.4. Использование при приготовлении пищи качественных продуктов (наличие обязательной сертификации в форме принятия декларации о соответствии пищевых продуктов, используемых для приготовления пищи, в пределах срока годности, в соответствии со ст.12 Федерального закона от 02.01.2000 № 29-ФЗ «О качестве и безопасности пищевых продуктов»).

3.5. Обеспечение соблюдения работниками столовых правил личной гигиены санитарно-гигиенических норм при оказании услуг питания, требований пожарной и производственной безопасности.

3.6. Привлечение персонала прошедшего необходимый медицинский осмотр и имеющего документы, соответствующие квалификации в строгом соответствии с приказом Минздрава от 28.01.2021 №29Н.

3.7. Привлечение для оказания услуг квалифицированного персонала – имеющих диплом об окончании учебного заведения по специальности повар, со стажем работы не менее 3 лет.

4. Требования к Арендатору:

4.1. Опыт организации корпоративного питания на рынке не менее 5 лет.

5. Требования к цене, объему и ассортименту базовых блюд меню свободного выбора:

## Ассортимент меню свободного выбора блюд

### Обязательный перечень блюд меню свободного выбора

Наименование	Ассортиментный минимум	
	Рабочие дни	Выходные дни
Холодные блюда	5	3
Первые блюда	3	2
Вторые блюда	4	4
Гарниры	4	2
Диетические блюда	1	-
Соусы	2	2
Напитки, мл	В ассортименте	
Хлебобулочные изделия	В ассортименте	
Выпечка собственного производства	В ассортименте	

Примечание: Указанный ассортимент предполагает свободный выбор блюд от недорогих до деликатесных.

### Ассортимент товаров в буфете.

#### Обязательный ассортиментный перечень буфетной продукции

№	Наименование продукции	Мин. Кол-во
1.	Конфеты	3
2.	Шоколад	3
3.	Сахар в стиках	1
4.	Печенье/вафли	4
5.	Кофе в ассортименте (зерновой)	2
6.	Чай в ассортименте	2
7.	Вода минеральная в ассортименте	2
8.	Вода газированная в ассортименте	2
9.	Соки в ассортименте	4
10.	Продукция собственного производства (печенье, выпечка, кондитерские изделия)	5
11.	Алкогольная продукция Вина красное, белое сухое и полусладкое. Вино игристое в миньонах 200 мл, Россия и Италия Брют и Асти. Водка – Российского производства. Коньяк Армянский 5*, Французский VS или VSOP. Виски.	

Общество с ограниченной ответственностью



Факс/тел: +7 (343) 350-16-11; +7 (912) 0320 888

---

## **ОТЧЕТ № 1188/08-22**

**об определении рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектами аренды в течение одного платежного периода (месяц)**

**ЗАКАЗЧИК:**

**Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»**

Адрес: 620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Апрель»**

Адрес: 620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, оф. 237.

**ДАТА ОЦЕНКИ:**

**26 августа 2022 года**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:**

**26 августа 2022 года**

**Екатеринбург 2022**

## **СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

26 августа 2022 года

В соответствии с Договором № 1188/08-22 на оказание услуг по оценке от 26 августа 2022 ООО «Апрель» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектом аренды в течение одного платежного периода (месяц).

Оценка проведена по состоянию на 26 августа 2022 года.

Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 (в последующих редакциях); Федеральными стандартами оценки: ФСО № 1, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 7, утверждены Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только единым документом, с учётом всех принятых в Отчете допущений.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещением, расположенным по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а на дату оценки составляет:

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	954	47 628
2	389 / 2 этаж	16,60	926	15 375
3	395 (частично) / 2 этаж	11,49	955	10 975
4	394 (частично) / 2 этаж	11,20	957	10 722
5	370 / 2 этаж	9,50	971	9 221
6	499 (частично) / 3 этаж	3,98	1 044	4 156
<b>ИТОГО</b>		<b>102,71</b>		<b>98 076</b>

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам, услуги и надеемся на дальнейшее взаимовыгодное сотрудничество.

С уважением,  
директор ООО «Апрель»

\_\_\_\_\_

м.п.

В.Г. Кузнецов

## СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках .....	8
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
1.5. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленных Заказчиком .....	9
РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ .....	12
3.1. Описание имущественных прав на объект оценки.....	12
3.2. Характеристика района расположения объекта оценки .....	13
3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	14
РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
4.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки .....	24
4.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки .....	25
РАЗДЕЛ 5. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	28
5.1. Анализ влияния социально-экономической и общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, намечившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	28
5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	30
5.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	32
5.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка.....	36
5.5. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости .....	37
5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	40
РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	41
6.1. Основные понятия и термины.....	41
6.2. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки .....	42
6.3. Характеристика подходов и методов к оценке объекта недвижимости .....	42
6.3.1. Затратный подход .....	43
6.3.2. Сравнительный подход.....	44
6.3.3. Доходный подход.....	45
РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	47
7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	47

7.2.1. Общие положения.....	47
7.2.2. Выбор объектов-аналогов и элементов сравнения .....	47
7.2.3. Обоснование используемых корректировок .....	50
7.2.4. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж .....	52
7.2.5. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода .....	64
РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	65
РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	66
РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ.....	67
РАЗДЕЛ 11. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	68
РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	69

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

<b>Основания для проведения оценки</b>	Договор № 1188/08-22 на оказание услуг по оценке от 26 августа 2022
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	26 августа 2022 года
<b>Дата составления и порядковый номер отчета</b>	Отчет об оценке № 1188/08-22 от 26 августа 2022 года
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
<b>Объект оценки и его местонахождение</b>	<p>Право временного владения и пользования в течение одного платежного периода в виде месячной ставки арендной платы за пользование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилым помещением общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично);</li> <li>• нежилым помещением общей площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389;</li> <li>• нежилым помещением общей площадью 11,49 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395 (частично);</li> <li>• нежилым помещением общей площадью 11,2 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394 (частично);</li> <li>• нежилым помещением общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370;</li> <li>• нежилым помещением общей площадью 3,98 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично).</li> </ul> <p>Помещения расположены в здании по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а</p>

#### Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, показали следующие значения стоимости:

Табл. 2. Результаты оценки

Наименование объекта оценки	Наименование подхода к оценке		
	Доходный, руб.	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещением площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично)	Не применялся.	Не применялся.	47 628
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещением площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389	Не применялся.	Не применялся.	15 375
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещением площадью 11,49 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395 (частично)	Не применялся.	Не применялся.	10 975
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещением площадью 11,2 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394 (частично)	Не применялся.	Не применялся.	10 722

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



Наименование объекта оценки	Наименование подхода к оценке		
	Доходный, руб.	Затратный, руб.	Сравнительный, руб.
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещением площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370	Не применялся.	Не применялся.	9 221
Право временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещением площадью 3,98 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично)	Не применялся.	Не применялся.	4 156

### Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% без учета коммунальных расходов за пользование помещений

Табл. 3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование объектом оценки, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	47 628
2	389 / 2 этаж	16,60	15 375
3	395 (частично) / 2 этаж	11,49	10 975
4	394 (частично) / 2 этаж	11,20	10 722
5	370 / 2 этаж	9,50	9 221
6	499 (частично) / 3 этаж	3,98	4 156

### 1.2. Задание на оценку

Табл. 4. Задание на оценку

Наименование реквизита Задания на оценку	Информация
Объект оценки и его местонахождение	<p>Право временного владения и пользования в течение одного платежного периода в виде месячной ставки арендной платы за пользование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>нежилым помещением общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично);</li> <li>нежилым помещением общей площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389;</li> <li>нежилым помещением общей площадью 11,49 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395 (частично);</li> <li>нежилым помещением общей площадью 11,2 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394 (частично);</li> <li>нежилым помещением общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370;</li> <li>нежилым помещением общей площадью 3,98 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично).</li> </ul> <p>Помещения расположены в здании по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а</p>
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<p>Право временного владения и пользования в течение одного платежного периода в виде месячной ставки арендной платы за пользование:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>нежилым помещением общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично);</li> <li>нежилым помещением общей площадью 16,6 кв.м., номера на</li> </ul>

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Наименование реквизита Задания на оценку	Информация
	поэтажном плане 2 этаж: № 389; <ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилым помещением общей площадью 11,49 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395 (частично);</li> <li>• нежилым помещением общей площадью 11,2 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394 (частично);</li> <li>• нежилым помещением общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370;</li> <li>• нежилым помещением общей площадью 3,98 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично).</li> </ul> Помещения расположены в здании по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а
Имущественные права на объект оценки на дату оценки	Право собственности (правообладатель: Российская федерация), оперативное управление (правообладатель: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»)
Субъект права на объект оценки	Российская федерация Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета» Сокращенное наименование: Екатеринбургский театр оперы и балета ОГРН 1026605422590 Дата регистрации 03.12.2002 г. ИНН/КПП 6662022991/668501001 Адрес (место нахождения): 620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А
Правоустанавливающие документы	Данные не предоставлены
Правоудостоверяющие документы	Выписка из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г.
Балансовая стоимость на дату оценки	Информация не предоставлена
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право пользования в виде месячной ставки арендной платы для права собственности без учета обременений
Основание для проведения оценки	Договор № 1188/08-22 на оказание услуг по оценке от 26 августа 2022 года
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренды
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость (требование п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7)	Не требуется
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Оценщик полагается на достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком. 2. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами (кроме указанных в настоящем отчете об оценке), которые могут повлиять на его стоимость. 3. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в отчете об оценке. 4. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета об оценке, 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. Более подробно сделанные допущения приведены в разделе 2 настоящего отчета.
Дата оценки	26 августа 2022
Дата осмотра объекта оценки	26 августа 2022

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
 620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Наименование реквизита Задания на оценку	Информация
Срок проведения оценки	26 августа 2022
Форма отчета	Полная письменная
Дата составления отчета	26 августа 2022 года
Порядковый номер отчета	1188/08-22

### 1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщиках

Табл. 5. Сведения о Заказчике оценки

Заказчик	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»
ОГРН	1026605422590
Дата регистрации	03.12.2002
ИНН/КПП	6662022991/668501001
Местонахождение Заказчика	620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А
Фактический адрес Заказчика	620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А

Табл. 6. Сведения об оценщике, проводившем оценку

Сведения об оценщике, выполнившем настоящую оценку	
Фамилия имя отчество	Кузнецов Владислав Геннадьевич
Место нахождения	620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, оф. 237
Номер контактного телефона	(343) 350-16-11, +79120320888
Адрес электронной почты оценщика	apriles@ya.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	АСОО «СОЮЗ», дата вступления 11.02.2010, дата выдачи 22.07.2020, Свидетельство № С-0425
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ГОУ ВПО «Уральский государственный технический университет – УПИ» «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №526608.
Номер и срок действия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности по направлению «оценка недвижимости»	Квалификационный аттестат № 019986-1 от 31.05.2021 г., действует до 31 мая 2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Наименование страховой компании ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 015-073-008904/22, страховая сумма 5 000 000 руб., срок действия полиса с 10.07.2022 г. по 09.07.2023 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет.

### Сведения о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке специалистах и организациях

К проведению оценки и подготовке отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались.

Табл. 7. Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Наименование оценочной компании с указанием организационно-правовой формы	Оценочная организация, Общество с ограниченной ответственностью «Апрель»
Юридический адрес	620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, оф. 237
Почтовый адрес	620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, оф. 237
ОГРН	№ 1086658024980 дата присвоения 21.07.2008 г.
Банковские реквизиты	Р/с 40702810095450058926 в в ф-ле Западно-Сибирского ПАО Банка «ФК Открытие», БИК 047162812, к/с 30101810465777100812
Контактные телефоны	(343) 350-16-11, +79120320888
E-mail	Apriles@ya.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Наименование страховой компании ООО «Абсолют Страхование», страховой полис № 015-073-008903/22, страховая сумма 100 000 000 руб., срок действия полиса с 10.07.2022 г. по 09.07.2023 г.

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

### **Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика.**

В соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

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

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщик, выполнивший настоящий отчет, соответствуют требованиям к независимости, установленным ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

#### **1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

Ниже в таблице приведен перечень использованных Стандартов и основание их применения в рамках настоящего отчета.

*Табл. 8. Список используемых стандартов*

<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>	<b>Основание для использования стандарта</b>
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015 г., Регистрация в Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015 г., Регистрация в Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015 г., Регистрация в Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ № 611 от 25.09.2014 г.	Стандарт обязателен к применению

#### **1.5. Перечень документов, используемых Оценщиком, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, предоставленные Заказчиком**

1. Выписка из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г.;
2. Выкопировка плана объекта;
3. Выписка из реестра федерального имущества от 03.07.2018 г.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

## РАЗДЕЛ 2. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

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

3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об Оценщиках, принимавших участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.

4. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик также сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

5. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска 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 неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

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

7. В случае если отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологические загрязнения объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (согласно п. 7 ФСО № 7).

8. Оценка проводилась с соблюдением условий, что объекты оценки свободны от каких-либо дополнительных обременений, за исключением указанных в предоставленных документах.

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

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

11. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменение социальных, экономических, политических и прочих условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.

12. 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 их собственные утверждения.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки, но не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по стоимости, указанной в данном Отчете.

14. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание пакета прав на объект оценки.

15. Оценщик не проводил обмер объекта оценки, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

16. При оценке выводы делались на основании допущения, что Собственник управляет объектом оценки исходя из своих наилучших интересов.

17. 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.

18. Оценщик не проводил строительно-техническую экспертизу объекта оценки и исходил из предположения, что объект оценки не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могут повлиять на его стоимость (кроме указанных в настоящем Отчете).

19. Предполагаемым использованием результатов оценки является – для заключения договора аренды. Результаты оценки не могут быть использованы по иному назначению. Результаты оценки действительны в течение 6 месяцев с даты составления отчета.

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

Все количественные и качественные характеристики объекта оценки были установлены на основании визуального осмотра объекта оценки и следующих документов и источников информации:

1. Выписка из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г.;
2. Выкопировка плана объекта;
3. Выписка из реестра федерального имущества от 03.07.2018 г.

#### **3.1. Описание имущественных прав на объект оценки**

Определение рыночной стоимости, в рамках настоящего Отчета, проводится для права временного владения и пользования в течение одного платежного периода в виде месячной ставки арендной платы за пользование:

- нежилым помещением общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично);
- нежилым помещением общей площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389;
- нежилым помещением общей площадью 11,49 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395 (частично);
- нежилым помещением общей площадью 11,2 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394 (частично);
- нежилым помещением общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370;
- нежилым помещением общей площадью 3,98 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично).

Согласно данным Выписки из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г. на здание, в котором находятся помещения, для которых определяется арендная ставка, принадлежит на праве собственности Екатеринбургскому театру оперы и балета (Полное наименование: Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры «Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета»).

Сокращенное наименование: Екатеринбургский театр оперы и балета, ОГРН 1026605422590, ИНН/КПП 6662022991/668501001, Дата регистрации: 03.12.2002 г., Адрес (место нахождения): 620151, г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46 А.

Право собственности, согласно ст.209 ч.1 Гражданского кодекса РФ, включает право владения, пользования и распоряжения. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Учреждение и казенное предприятие, за которыми имущество закреплено на праве оперативного управления, владеют, пользуются этим имуществом в пределах, установленных законом, в соответствии с целями своей деятельности, назначением этого имущества и, если иное не установлено законом, распоряжаются этим имуществом с согласия собственника этого имущества, согласно ст. 296 ч. 1 Гражданского кодекса РФ.

В соответствии с абз. 1 ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Для заключения любого договора необходимо согласовать условие о его предмете (п. 1 ст. 432 ГК РФ).

Определения предмета договора аренды Гражданский кодекс РФ не содержит. Однако из содержания ст. 607 ГК РФ следует, что объектом аренды является имущество, которое

предоставляется арендатору. В договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить это имущество.

1. Предмет договора аренды - имущество, которое подлежит передаче арендатору (объект аренды).
2. Предмет договора аренды - предоставление имущества за плату во временное владение и пользование или во временное пользование и данные, позволяющие определенно установить это имущество (ст. ст. 606, 607 ГК РФ).

Предоставление имущества во временное пользование является наиболее распространенным способом определения основных прав и обязанностей сторон договора аренды. Право пользования арендованным имуществом - это право арендатора извлекать из него полезные свойства в своих интересах.

Пользование должно производиться согласно условиям договора, а если они не определены - в соответствии с назначением имущества (п. 1 ст. 615 ГК РФ).

Пользование имуществом является основной целью договора аренды. Именно за возможность пользоваться имуществом (п. 1 ст. 614 ГК РФ), а не владеть им взимается арендная плата.

В соответствии с вышесказанным Оценщик исходит из допущения, что собственник оцениваемого объекта согласен с предполагаемым использованием результатов оценки, поэтому в рамках данного отчета рыночная стоимость объекта оценки рассчитывается для права собственности.

Оценщик, в целях определения рыночной стоимости, обязан учесть все имеющиеся обременения объекта оценки, если они существовали на дату оценки, поскольку это является существенным для определения стоимости объекта оценки.

Согласно данным Выписки из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г. на здание, в котором расположены оцениваемые помещения, для которых определяется арендная ставка ограничения (обременения) права собственности не зарегистрированы.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования в виде месячной арендной платы объекта оценки рассчитывается для права собственности без обременений и ограничений.

### 3.2. Характеристика района расположения объекта оценки

Местоположение объекта оценки: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а. Фрагмент карты с указанием местоположения объекта оценки приведен на рисунке ниже.

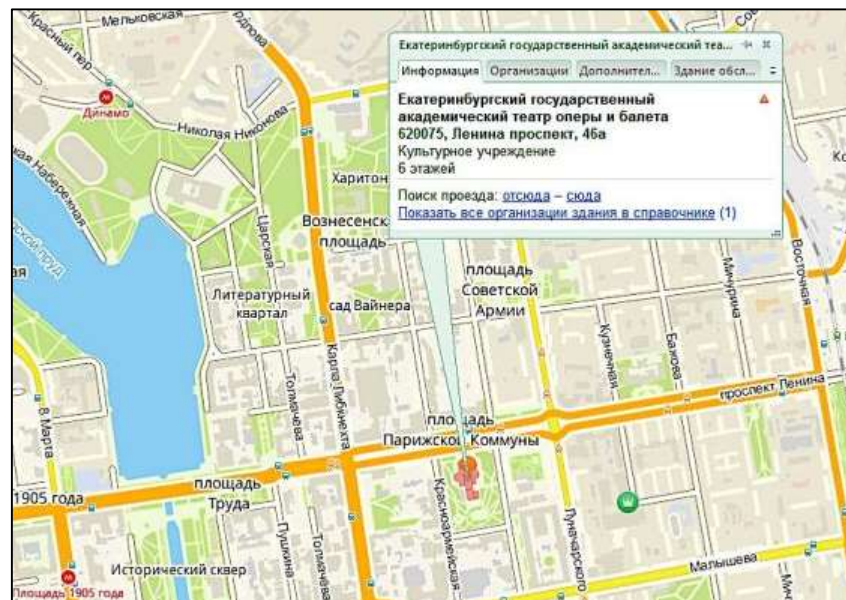


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки



### Краткое описание города Екатеринбурга<sup>1</sup>

Екатеринбург (с 1924 по 1991 год - Свердловск) - город в России, административный центр Уральского федерального округа и Свердловской области. Образует муниципальное образование город Екатеринбург со статусом городского округа. Является крупнейшим административным, культурным, научно-образовательным центром Урала.

Расположен на восточном склоне Среднего Урала, по берегам реки Исети.

Основан 7 ноября (18 ноября) 1723 год, как железоделательный завод. Имя дано в честь императрицы Екатерины Первой. Екатерина II в 1781 году даровала Екатеринбургу статус уездного города Пермской губернии.

В конце XIX - начале XX века он один из центров революционного движения на Урале. В советские годы превратился в мощный индустриальный и административный центр страны. Город внёс огромный вклад в победу Советского Союза в Великой Отечественной войне. Уральский завод тяжелого машиностроения в военные годы входил в число крупнейших советских производителей бронетехники.

Екатеринбург - четвёртый по численности населения (после Москвы, Санкт-Петербурга и Новосибирска) город в России. Екатеринбургская агломерация - четвёртая по величине агломерация России. Относится к числу трёх наиболее развитых постиндустриальных агломераций страны.

Город является одним из крупнейших экономических центров мира. Входит в список 600 крупнейших городов мира, производящих 60 % глобального ВВП. Один из крупнейших в стране транспортно-логистических узлов (международный аэропорт, через город проходит Транссибирская магистраль и 6 федеральных автотрасс), важный промышленный центр (оптико-механическая промышленность, приборостроение и тяжёлое машиностроение, металлургия, полиграфическая промышленность, лёгкая и пищевая промышленность, военно-промышленный комплекс).

Екатеринбург является важнейшим административным центром. Здесь располагаются штаб Центрального военного округа, президиум Уральского отделения Российской академии наук и 35 территориальных органов федеральной власти. Часто его называют «столицей Урала».

Город стал одним из хозяев чемпионата мира по футболу 2018 года.

### 3.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

#### *Описание здания, в котором находится объект оценки*

Здание, в котором расположен объект оценки, находится по адресу: г. Екатеринбург, пр. Ленина, д.46а.

Табл. 9. Основные характеристики здания, в котором находится объект оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Количество этажей	7, в т.ч. подземных 1	Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.
Группа капитальности*	I	Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий ( <a href="http://zagorod.cc/ssylki-posajtu/62-2010-12-29-14-50-00">http://zagorod.cc/ssylki-posajtu/62-2010-12-29-14-50-00</a> ).
Срок нормативного использования здания*	175	
Год ввода в эксплуатацию	1912	Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.
Наименование здания	Здание оперного театра с пристроями	Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.
Назначение	нежилое	Выписка из ЕГРН от 09.07.2018 г.
Основные строительные конструкции:		
Перекрытия	ж/б	На основании визуального осмотра
Кровля	металл	
Отделка внутренняя:	штукатурка, окраска	
Санитарные и электротехнические устройства:		
Отопление	+	На основании визуального осмотра
Водоснабжение	+	
Электроснабжение	+	

<sup>1</sup><https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3>

Показатель	Описание или характеристика показателя	Источник информации
Канализация	+	
Телефон	+	

\* Типичный срок экономической жизни Объекта оценки определялся на основе ст. 31 Технического регламента "Общие требования к продукции, обеспечивающие гражданскую оборону" (проект) ([http://snipov.net/database/c\\_4263367195\\_doc\\_4293832865.html](http://snipov.net/database/c_4263367195_doc_4293832865.html)). Согласно данным технического регламента (п. 5, ст. 35), «Стены отдельно стоящих убежищ следует проектировать из сборных и сборно-монолитных железобетонных конструкций и других строительных материалов, удовлетворяющих требованиям, предъявляемым к подземным частям зданий и сооружений». Аналогично в СП 88.13330.2014 Защитные сооружения гражданской обороны. Актуализированная редакция СНиП II-11-77\* п. 5.5.10 (<http://docs.cntd.ru/document/1200111826>) указано, что «Стены следует проектировать из сборных железобетонных панелей, бетонных блоков, монолитного железобетона и других строительных материалов, удовлетворяющих требованиям прочности, а также другим требованиям, предъявляемым к подземным частям зданий и сооружений».

При проектировании стен из сборных конструкций необходимо предусматривать заполнение швов между стеновыми панелями и заделку их в паз фундаментной плиты или ленточного фундамента бетоном или раствором. ... Места сопряжения стен (углы примыкания, пересечения), выполненные из каменных материалов и бетонных блоков, следует усиливать арматурой класса А240 в виде отдельных стержней или сеток. При проектировании наружных стен встроенных в первые этажи убежищ следует применять монолитный железобетон или комплексные конструкции, состоящие из монолитного железобетона и каменной кладки, расположенной с наружной стороны». Таким образом, объект оценки относится к I группе зданий «Классификации общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий» (<http://zagorod.cc/ssylki-po-sajtu/62-2010-12-29-14-50-00>). Срок службы таких зданий составляет 175 лет.

Табл. 10. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Общественные здания		
Группа зданий	Конструкция зданий	Срок службы, лет
I	Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами	175
II	Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам	150
III	Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	125
IV	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные.	100
V	Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные.	80
VI	Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами.	50
VII	Здания деревянные, каркасные и щитовые	25
VIII	Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.).	15
IX	Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций.	10

\* Источник: <http://zagorod.cc/ssylki-po-sajtu/62-2010-12-29-14-50-00>

Табл. 11. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

№ п/п	Характеристика физического состояния	Состояние объекта	Физический износ, %
1	На момент сдачи в эксплуатацию. Практически новый объект.	Отличное	0 – 5 5 - 15
2	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации.	Хорошее	15 - 35
3	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации.	Удовлетворительное	35 - 60
4	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации.	Неудовлетворительное	60 - 80
5	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости.	Аварийное	80 - 100

\*Источник: МОК-Информ: <http://www.valnet.ru/m7-136.phtml>

**Вывод:** объектом права пользования в виде месячной ставки арендной платы выступают нежилые встроенные помещения, расположенные на первом, втором и третьем этажах

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

нежилого здания. Информация о сносе здания, в котором расположен объект оценки и об отнесении его к ветхому отсутствует.

По результатам визуального осмотра и табл.10, можно сделать вывод, что здание относится к I группе капитальности общественных зданий. Срок нормативного использования составляет 175 лет.

На основании проведенного осмотра Оценщик определил, что оцениваемые помещения находятся в здании со средними сроками эксплуатации и оценил состояние здания как "хорошее" в соответствии со Шкалой экспертных оценок (табл.11), износ здания находится в диапазоне 15-35%.

### Описание объекта оценки

Объектом для заключения договора аренды выступают нежилые встроенные помещения.

### Фотографии Объекта оценки

Внешний вид здания



**Нежилое помещение общей площадью 49,94 кв.м., номера на поэтажном плане 1 этаж: №№ 177, 178, 182 (частично)**



Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru







**Нежилое помещение общей площадью 16,6 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 389**





**Нежилое помещение общей площадью 11,49 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 395 (частично)**





**Нежилое помещение общей площадью 11,2 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 394 (частично)**



**Нежилое помещение общей площадью 9,5 кв.м., номера на поэтажном плане 2 этаж: № 370**







**Нежилое помещение общей площадью 3,98 кв.м., номера на поэтажном плане 3 этаж: № 499 (частично)**



**Иные факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

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.

**Вывод:** объектом права пользования в виде аренды выступают нежилые помещения, расположенные на первом, втором и третьих этажах нежилых зданий. Объекты оценки не имеют отдельных входов.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования в виде месячной ставки арендной платы объекта оценки рассчитывается для права собственности без обременений и ограничений.

## РАЗДЕЛ 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. Методология анализа наиболее эффективного использования объекта оценки

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект недвижимости имеет наибольшую стоимость.

Принцип наиболее эффективного использования является важным принципом оценки рыночной стоимости как стоимости в обмене. Рыночные механизмы формируют не только рыночные цены, но и распределяют пространство между различными конкурирующими вариантами использования объектов недвижимости. Отсюда следует, что наиболее эффективное использование выступает как концепция, порожденная рынком.

Анализ наиболее эффективного использования – процесс моделирования конкуренции различных видов использования объекта недвижимости, позволяющий определить преимущественное доходное и конкурентное использование объекта, а именно то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта. Определение наиболее эффективного использования является результатом суждений Оценщиков, сделанных на основе их профессионального опыта и знаний, и тем самым, выражает лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости понятие наилучшего и наиболее эффективного использования представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Юридическая правомочность – характер предполагаемого использования не противоречит нормам и правилам зонирования и действующему законодательству;

Физическая осуществимость – физическая возможность строительства и эксплуатации объекта в приемлемые сроки и с приемлемым качеством;

Финансовая оправданность – порядок использования объекта, обеспечивающий положительную конечную отдачу от проекта;

Максимальная продуктивность – то использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассматриваемых финансово самостоятельных вариантов.

В соответствии с этими критериями целесообразно придерживаться следующей последовательности анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости:

Анализ наиболее эффективного использования участка как условно свободного;

Анализ наиболее эффективного использования участка с существующей застройкой.

Прием определения наиболее эффективного использования оцениваемой недвижимости как незастроенного земельного участка базируется на допущении, что она не имеет строений, либо может быть освобождена от строений в результате их сноса. В итоге определяются стоимость земли на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости, и подбора параметров объектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

Прием наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного предполагает сохранение на анализируемом участке существующих строений. Наиболее оптимальный вариант использования строений обеспечит максимальную стоимость инвестиционно-привлекательной недвижимости с учетом ставки доходности, определяемой в соответствии с риском выбранного варианта.

Последовательность анализа наиболее эффективного использования объекта недвижимости можно разбить на следующие этапы:

1. составление списка анализируемых функций, которые могут быть реализованы. При этом никаких ограничений на перечень функций не накладывается, не учитываются реальные возможности уже существующего здания. Критерием занесения функции в список служит только наличие полезности (хоть какого-то потенциального спроса);

2. в соответствии с юридическим критерием анализируются все возможные варианты использования объекта недвижимости, являющиеся юридически допустимыми. В качестве юридических ограничений могут выступать: федеральные и местные законы, нормы зонирования, строительные нормы и правила, частные ограничения, нормативные акты по охране исторических

зданий, экологическое законодательство, наличие долгосрочных договоров аренды, публичные и частные сервитуты и другие юридические ограничения. Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если Оценщик предполагает внесение в существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%;

3. из всех разрешенных видов использования выбираются физически осуществимые на данном земельном участке. Принимается во внимание состояние грунта и подъездные пути к участку, риск стихийных бедствий (наводнение, землетрясение и т.д.), инженерная обеспеченность района, социальная обстановка (жители могут быть против), состояние и близость соседних зданий (может быть нарушена их освещенность дневным светом);

4. анализируется финансовая состоятельность оставшихся юридически разрешенных и физически возможных вариантов использования объекта недвижимости. При этом учитываются: затраты на строительство и реконструкцию и доходы, которые может сгенерировать объект недвижимости с учетом прироста капитала в будущем. Финансово оправданным является проект, имеющий положительную конечную отдачу от проекта;

5. в качестве наиболее эффективного использования выбирается вариант, обладающий максимальной продуктивностью.

В результате проведения анализа наиболее эффективного использования рассматривается степень соответствия текущего использования объекта оценки его наиболее эффективному использованию и делается вывод о сохранении или изменении назначения объекта оценки. От этого вывода зависит выбор метода оценки недвижимости.

#### **4.2. Анализ реализуемости варианта в качестве наиболее эффективного использования объекта оценки**

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для заключения договора аренды выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора. Копия договора аренды или его проект оценщику предоставлены не были. Соответственно, анализ НЭИ объекта оценки выполнен исходя из критериев юридической правомочности, физической возможности и экономической приемлемости объекта оценки, в предположении, что данные критерии должны быть положены в основу формирования проекта договора услуг.

##### **Юридическая правомочность**

Основополагающими градостроительными документами, регулирующими направления территориального планирования г. Екатеринбурга, виды разрешенного функционального использования, а также предельно допустимые параметры строительства и возможные ограничения, являются Генеральный план г. Екатеринбурга, градостроительные регламенты, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки. При этом следует отметить, что в иерархии вышеуказанных градостроительных документов наивысшей юридической силой обладает Генеральный план г. Екатеринбурга.

При этом необходимо отметить, что Генеральный план, являясь документом территориального планирования, определяет общее функциональное развитие территории, но не содержит перечня видов разрешенного использования земельных участков для конкретных земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются градостроительными регламентами, являющимися документами градостроительного зонирования.

Таким образом, при определении юридически допустимых вариантов функционального использования объекта оценки, максимальных параметров застройки объекта оценки оценщик руководствовался, прежде всего, градостроительным регламентом территориальной зоны, в которой расположен объект, выпиской из технического паспорта на здание и экспликацией помещений.

На момент проведения оценки в ходе визуального осмотра было определено, что нежилые помещения используются в качестве коридоров и вспомогательных помещений для осуществления общественного питания в здании Театра оперы и балета.

В соответствии с результатами визуального осмотра, оценщик установил, что объекты оценки расположены на первом, втором и третьем этажах нежилого здания, таким образом, разрешенным использованием является эксплуатация нежилого здания со встроенными нежилыми помещениями.

На этапе юридической правомочности оценщик определил возможным следующие варианты использования рассматриваемого объекта недвижимости:

- использование улучшений в текущем состоянии;
- реконструкция/изменение функционального назначения существующих улучшений для использования в качестве помещений свободного назначения.

#### Физическая возможность

Предполагается, что несущая способность грунтов позволяет реализовать любой вариант использования земельного участка, допустимый в квартале локального местоположения объекта оценки.

Для выполнения более подробной геологической и гидрологической характеристики грунтового слоя необходимо провести специальное обследование, не входящее в задачу оценщиков.

#### Экономическая целесообразность

На момент проведения оценки объекты оценки используются как вспомогательные помещения и коридоры театра. На стадии юридической правомочности оценщиками было выявлено вид функционального использования, отвечающее критерию экономической приемлемости и финансовой оправданности. Все выявленные выше виды функционального использования можно условно отнести к группе коммерческих видов функционального использования, т.е. направленных на извлечение прибыли по рыночным ставкам аренды/ценам продажи.

Учитывая результаты приведенного анализа, на качественном уровне оценщиком были сделаны следующие выводы:

- рассматривая возможность использования оцениваемого нежилого помещения в качестве коммерческого объекта, оценщик исходил из следующих факторов: Объект оценки расположен в месте средней интенсивности пешеходных и транспортных потоков, что обеспечивает удовлетворительную доступность нежилых помещений. В районе ближайшего окружения рассматриваемого объекта недвижимости расположены отдельные объекты административного, социально-бытового назначения. Таким образом, учитывая совокупность изложенных выше фактов, можно сделать вывод о том, что использование оцениваемого нежилого помещения в качестве коммерческого объекта, не связанного с проживанием населения, отвечает критерию финансовой оправданности;
- рассматривая возможность перепланировки помещений оцениваемых нежилых помещений можно отметить следующее: этажность (встроенные нежилые помещения расположены на первом этаже) и планировка помещений, по мнению оценщика, потребует значительных расходов и времени на перепланировку, что не является экономически оправданным. Следовательно, можно сделать вывод о том, что размещение помещений иного назначения, отличного от разрешенных видов деятельности: не будет финансово оправдано и не отвечает критерию максимальной эффективности.

Таким образом, по результатам проведенного выше анализа экономической целесообразности использования оцениваемых нежилых помещений, оценщиком был выбран вариант использования Объекта оценки для размещения объектов общепита.

#### Максимальная эффективность

Ввиду однозначно определенного на предыдущих этапах анализа варианта использования Объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование под объект торгового назначения.

**Вывод:** Объект оценки, представляющий собой встроенные помещения на первом, втором и третьем этажах нежилого здания, будет сдан в аренду с разрешенным видом деятельности: использование для размещения объектов торговли (общепита), что соответствует разрешенным видам использованиям данных объектов. Соответственно, использование в качестве помещений

под размещение объекты торговли, будет наиболее эффективным использованием данных 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 социально-экономической и общей политической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

### Социально-экономическое положение РФ в январе – июле 2022 года<sup>2</sup>

	I полугодие 2022 г.	В % к I полугодю 2021 г.	Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодю 2020 г.
Валовой внутренний продукт		99,6 <sup>1)</sup>	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	110,7	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 <sup>2)</sup>	101,7 <sup>3)</sup>

1) Предварительная оценка.  
2) Оценка.  
3) Предварительные данные.

	Июль 2022 г.	В % к		Январь- июль- 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.	Справочно		
		июль 2021 г.	июнь 2022 г.		июль 2021 г. в % к июлю 2020 г.	июль 2021 г.	январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,0	104,1	99,7	106,2	102,3	106,4
Индекс промышленного производства		99,5	101,8	101,0	107,9 <sup>4)</sup>	99,9 <sup>4)</sup>	105,6 <sup>4)</sup>
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	685,3	100,8	191,7	101,8	100,0	194,2	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	8,0	108,2	98,4	138,1	131,0	96,0	129,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,9	94,8	101,9	99,7	109,5	101,2	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,9	98,3	102,3	100,8	103,9	101,2	105,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3541,0	91,2	103,8	95,7	105,7	102,9	110,0
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1036,0	101,4	98,9	104,2	121,9	98,8	119,8
Индекс потребительских цен		115,1	99,6	114,4	106,5	100,3	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,1	97,8	119,9	128,1	102,6	121,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	84,6	98,3	78,1	72,5	95,8	95,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	62,8	99,1	41,0	32,6	91,2	99,2

4) Росстат скорректировал данные за январь-декабрь 2021 г. и январь-июль 2022 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получении годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2021 г. (см. "Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470)", а также аналитический комментарий с данными об объемах корректировок <https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/178081>).

	Июнь 2022 г.	В % к		I полу- годие- 2022 г. в % к I полу- годю 2021 г.	Справочно		
		июнь 2021 г.	июль 2022 г.		июль 2021 г. в % к июню 2020 г.	июль 2021 г.	июль 2021 г. в % к I полу- годю 2020 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	66572	112,2	106,5	112,8	111,7	104,3	109,4
реальная		96,8	106,9	98,7	104,9	103,6	103,4

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,0%, в январе-июле 2022 г. - 99,7%.

<sup>2</sup> <https://rosstat.gov.ru/>

Индекс промышленного производства в июле 2022 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 99,5%, в январе-июле 2022 г. - 101,0%.

### **Основные итоги социально-экономического развития Свердловской области в январе – июле 2022 года<sup>3</sup>**

#### **Промышленность**

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций, по данным Свердловскстата, в январе – июле 2022 года составил 1872,8 млрд. рублей, или 112,1% к уровню января – июля 2021 года в действующих ценах, в том числе:

обрабатывающие производства – 1563,9 млрд. рублей, или 113,5% к уровню января – июля 2021 года,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 153,1 млрд. рублей, или 106%,

добыча полезных ископаемых – 83,7 млрд. рублей, или 90,7%.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций Свердловской области в январе – июле 2022 года составил 96,4% к уровню января – июля 2021 года.

По видам деятельности индексы производства в январе – июле 2022 года к уровню января – июля 2021 года составили:

обрабатывающие производства – 95,3%,

обеспечение электрической энергией, газом и паром – 101,3%,

добыча полезных ископаемых – 101,5%.

Среди обрабатывающих производств рост физических объемов производства наблюдается в деятельности по ремонту и монтажу машин и оборудования – 113,8% к уровню января – июля 2021 года, в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, – 102,3%, резиновых и пластмассовых изделий – 101,9%.

В металлургическом производстве индекс производства составил 100% к уровню января – июля 2021 года.

#### **Строительство**

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе – июле 2022 года составил 157,9 млрд. рублей, или 111,7% к уровню января – июля 2021 года в сопоставимых ценах.

#### **Жилищное строительство**

По данным Свердловскстата, в январе – июле 2022 года за счет всех источников финансирования введены в эксплуатацию жилые дома общей площадью 1467,5 тыс. кв. метров, или 104,1% к уровню января – июля 2021 года.

Индивидуальными застройщиками построено 897,1 тыс. кв. метров введенного жилья (61,1% от общего объема введенного жилья), или 117,7% к уровню января – июля 2021 года.

#### **Автомобильный транспорт**

Грузооборот автомобильного транспорта (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2022 года составил 4617,3 млн. тонно-км, или 90,5% к уровню января – июля 2021 года.

Автомобильным транспортом (по кругу крупных и средних организаций) в январе – июле 2022 года перевезено 16,1 млн. тонн грузов, или 89,3% к уровню января – июля 2021 года.

#### **Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе – июле 2022 года составил, по данным Свердловскстата, 731,8 млрд. рублей, или 91,9% к уровню января – июля 2021 года в сопоставимых ценах.

Оборот общественного питания в январе – июле 2022 года сложился в сумме 33,9 млрд. рублей, что составляет 114,8% к уровню января – июля 2021 года в сопоставимых ценах.

#### **Рынок труда**

Численность безработных, официально зарегистрированных в органах службы занятости, на 1 августа 2022 года составила 20 672 человека (на 01.08.2021 – 36 905 человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 1 августа 2022 года составил 0,98% (на 01.08.2021 – 1,75%).

#### **Демографическая ситуация**

<sup>3</sup> <http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-iyule-2022>



Демографическая ситуация в Свердловской области в январе – июне 2022 года, по оперативным данным Свердловскстата, характеризуется следующими данными:

родилось 19 780 детей (94,7% к уровню января – июня 2021 года);

умерло 31 063 человек (94,9% к уровню января – июня 2021 года).

Естественная убыль населения составила 11 283 человека.

#### **Заработная плата**

В январе – июне 2022 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, составила 52 612,9 рубля (112,4% к уровню января – июня 2021 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 57 837,6 рубля.

Высокий уровень оплаты труда отмечен в организациях, осуществляющих деятельность в области информации и связи (превышение среднеобластного значения в 1,6 раза), в металлургическом производстве (на 27%), в производстве химических веществ и химических продуктов (на 21%), по ремонту и монтажу машин и оборудования и в производстве компьютеров, электронных и оптических изделий (на 20%), в сфере добычи полезных ископаемых (на 18%), в обеспечении электрической энергией, газом и паром (на 13%), по производству машин и оборудования (на 9%).

Наиболее высокие темпы роста заработной платы в Свердловской области отмечаются в организациях по производству бумаги и бумажных изделий (127,9% к уровню января – июня 2021 года), в деревообработке (121,7%).

В диапазоне 114–120% динамика заработной платы сложилась:

- в организациях по производству строительных материалов,
- в сфере добычи полезных ископаемых,
- в организациях, осуществляющих ремонт и монтаж машин и оборудования,
- в области информации и связи,
- в производстве лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях,
- в металлургическом производстве,
- в производстве химических веществ и химических продуктов,
- в строительстве,
- в производстве готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования,
- в производстве машин и оборудования.

#### **Финансы**

Крупными и средними организациями Свердловской области в январе – июне 2022 года, по предварительным данным, получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 300,4 млрд. рублей, или 122,2% к уровню января – июня 2021 года.

Прибыль прибыльных крупных и средних организаций в январе – июне 2022 года составила 347 млрд. рублей, или 130,9% к уровню января – июня 2021 года.

**Влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта не установлено.**

#### **5.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект**

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

***Земельные участки вне поселений - межселенные территории:***

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

***Жилье - жилые здания и помещения:***

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

***Коммерческая недвижимость:***

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

***Промышленная недвижимость:***

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

***Недвижимость социально-культурного назначения:***

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Практическое значение классификаций объектов коммерческой недвижимости заключается в том, что они позволяют быстро и легко получить информацию об основных параметрах, качестве и состоянии здания или помещения, а также определить диапазон возможной стоимости недвижимости. К сожалению, любая классификация носит условный характер и ни в коем случае не отменяет необходимости учитывать индивидуальные особенности объекта и прочие нюансы. К тому же для того, чтобы отнесение той или иной недвижимости к соответствующему классу имело смысл, участники рынка должны четко понимать, на каком основании и по какому принципу это делается.

*Источник: [http://www.lexgroup.ru/spravka/best\\_publications/publications\\_ocenka/str2/](http://www.lexgroup.ru/spravka/best_publications/publications_ocenka/str2/) - статья "Классификация объектов недвижимости в современных условиях России".*

Разумеется, обеспечить единый подход при составлении классификации непросто, особенно тогда, когда вокруг все постоянно изменяется. Российский рынок недвижимости сравнительно молод, но развивается стремительными темпами. Появляются новые строительные технологии и материалы, растут требования покупателей к качеству такой продукции. Соответственно и принадлежность объекта к той или иной категории - величина, которая имеет свойство изменяться. Вдобавок риелторы, девелоперы и консультанты часто создают свои классификации для тех сегментов рынка, в которых они работают, или адаптируют западные системы стандартов к российским условиям.

В настоящее время в России существует несколько вариантов классификации объектов коммерческой недвижимости. Аналитики рынка не пришли к единому мнению, какая классификация наиболее приемлема и удобна. В связи с этим Новосибирскими специалистами в области оценки была проведена объемная работа по разработке варианта краткой и понятной классификации объектов трех секторов рынка: офисные, торговые и складские объекты.

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

В результате проведенной работы появилась концепция краткой классификации недвижимости: каждый тип недвижимости был разделен на 4 класса (А, В, С, D); каждому классу присваивается определенный балл, исходя из пятибалльной системы, по мере снижения классности объекта (класс А - 5 баллов, класс D - 2 балла). При этом определены интервалы баллов для отнесения объекта к тому или иному классу. Суммируя баллы факторов, мы получаем некий общий балл объекта, который лежит в том или ином интервале, определяя класс объекта.

Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки показал, что наиболее эффективным использованием Объектов является под размещение объектов торговли.

Объект оценки, представляющий встроенные помещения, расположенные на первом, втором и третьем этажах нежилого здания, будет сдан в аренду с разрешенным видом деятельности: использование под размещение объектов торговли (общепита), что соответствует разрешенным использованиям данных объектов, поэтому далее будут проанализирован такой сегмент недвижимости, как: рынок помещений торгового-офисного назначения и помещений свободного назначения.

### **5.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

В рамках анализа рынка объектов оценки были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные оценщиком при определении стоимости:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Площадь объекта недвижимости;
- Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

#### **1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.**

Цена сделки всегда зависит от передаваемых имущественных прав. Многие типы недвижимости, в частности коммерческие объекты, продают с учетом действующих договоров аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Это происходит тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможны или экономически нецелесообразны. В этом случае необходимо вносить поправки на разницу в ставках аренды. Чтобы рассчитать поправку для имущественных прав, оценщику необходимо иметь конкретную информацию о структуре доходов и условиях аренды проданного объекта (валовая, чистая или получистая аренда).

Если продается объект недвижимости, обремененный договорами аренды, говорят, что продается имущественное право арендодателя. Цена сделки для проданного объекта с учетом действующих договоров аренды отражает договорную (контрактную) арендную плату, которую он будет генерировать в течение срока каждого договора аренды, и рыночную ставку аренды после окончания договора аренды. В отличие от имущественного права арендодателя стоимость полного права собственности основывается на рыночных условиях арендной платы.

#### **2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия).**

Влияние фактора «Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки» учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка).

Цены сделки для разных объектов недвижимости могут различаться за счет того, что у них могут быть различные условия финансирования. Например, финансирование недвижимости с использованием ипотечного кредита с процентной ставкой, ниже рыночной. Или оплата осуществляется наличными. При этом процентная ставка, как правило, ниже рыночного уровня. В обоих случаях покупатели оплачивают более высокие цены за объекты, чтобы получить финансирование ниже рыночного уровня. И наоборот, процентные ставки выше рыночного уровня часто обеспечивают снижение цены продажи.

К нерыночным финансовым схемам относят оплату в рассрочку. Согласно такой схеме заключается кредитный договор, и покупатель выплачивает периодические платежи продавцу и получает юридическое право собственности только после выплаты последней части кредита. Для таких схем, как правило, характерны более низкие процентные ставки по кредитам. Ставки ниже рыночных иногда получают крупные компании с хорошей финансовой репутацией.

При анализе данного фактора рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта. При этом возможны варианты:

- Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.
- Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные; передачи материальных ресурсов.

### **3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия).**

Поправки на условия продажи обычно выявляются на основе анализа взаимоотношений покупателя и продавца. Как правило, условия продажи существенно влияют на цены сделки. Сделка может быть заключена по цене ниже рыночной, если продавцу срочно требуются наличные денежные средства. Финансовые, корпоративные или родственные связи могут также оказывать влияние на цену объекта недвижимости. В любом случае обстоятельства продажи должны быть тщательным образом изучены. Расходы, сделанные сразу же после покупки

Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

### **4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия).**

Поправка на рыночные условия делается, если с момента сопоставимых сделок в результате инфляционных или дефляционных процессов стоимость основных типов недвижимости существенно изменилась. Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сопоставимые сделки. Поправку на рыночные условия часто называют поправкой на время. Однако, если рыночные условия не изменились, внесения поправки не требуется, даже если прошло значительное время.

Влияние фактора «изменения цен за период между датами сделки и оценки» связано с изменением ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом недвижимости до даты рассмотрения указанной сделки.

Изменение рыночных условий может произойти в результате принятия новых налоговых норм, введения запрета на строительные работы, а также в связи с колебанием спроса и предложения. Иногда несколько экономических факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но

по-разному. В период экономического спада часто бывает сложно найти заключенные недавно сделки.

Влияние фактора «скидки к ценам предложений» учитывает тот факт, что в подавляющем большинстве случаев при исследовании рынка не представляется возможности использовать данные по реальным сделкам. В открытом доступе имеется лишь информация по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае необходимо учитывать готовность собственников скорректировать цены предложений объектов недвижимости в сторону их уменьшения в ходе обоснованного торга с потенциальным покупателем.

#### **5. Вид использования и (или) зонирование.**

Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

В большинстве случаев покупатель или его представитель должны подтвердить конечный вид использования, для которого сопоставимый объект был куплен. При оценке незастроенного земельного участка норма зонирования является одной из основных определяющих наиболее эффективного использования объекта, поскольку она служит критерием юридической допустимости. Если не имеется достаточно сопоставимых объектов с зонированием, аналогичным оцениваемому объекту, то в качестве сопоставимых объектов можно использовать участки с несколько различным зонированием, но схожим наиболее эффективным видом использования.

#### **6. Местоположение объекта.**

Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. К факторам местоположения относятся:

- Престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

#### **7. Площадь объекта недвижимости.**

Влияние фактора «площадь объекта недвижимости» учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Масштабный эффект связан не только с размером площади, но и с включением в эту оцениваемую (сравниваемую) площадь таких элементов как:

- Общей площади здания (помещений) с техническими, вспомогательными, общими помещениями (лестничные клетки, коридоры, с/у и пр.);
- Этажей с коридорными системами и вспомогательными помещениями;
- Отдельных блоков помещений, располагающихся на этажах;
- Отдельных вспомогательных комнат.

Соответственно, при сравнении удельной стоимости отдельных комнат с удельной стоимостью всего здания в одном классе, вероятность больших различий велика.

Масштабный эффект связан также с доступностью помещений, выгодностью их расположения на этажах, и оптимальной (востребованной на рынке) необходимой площадью.

#### **8. Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики.**

Физические различия включают размер здания, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экология участка. Поправка на любое из физических различий определяется вкладом этого различия в стоимость, а не затратами на его создание или демонтаж.

Влияние фактора «свойства земельного участка» учитывает тот факт, что стоимость выставленных к продаже земельных участков зависит от их разрешенного использования и использования улучшений, расположенных на земельном участке (производственно-складская недвижимость, общественно-деловая застройка, жилая застройка и т.д.).

Влияние фактора «состояние объектов капитального строительства» учитывает степень устаревания объекта недвижимости, необходимость проведения капитального ремонта объекта, состояние инженерных систем и основных конструктивных элементов здания расположения объекта недвижимости.

Влияние фактора «качество произведенной в объекте недвижимости отделки» связано с тем, что площади, имеющие более качественную отделку, продаются по более высокой цене. В настоящее время на рынке производственно-складской и офисной недвижимости представлено три класса качества отделки складских площадей:

- ECONOM (экономичный) – используются дешевые строительные материалы, перепланировок не производится, или производятся крайне незначительные перепланировки;
- STANDART (стандартный) - произведена перепланировки помещений для создания максимально комфортного и эргономичного складского пространства.;
- PREMIUM (улучшенный) - используются качественные и добротные отделочные и строительные материалы и современное оборудование, заново проектируются и прокладываются коммуникации и инженерные системы.

Влияние фактора «соотношение площади земельного участка и площади его застройки» учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки.

#### **9. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).**

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на его доход. Обычно этот элемент сравнения используют при оценке доходных объектов. Характеристики, влияющие на доход, включают эксплуатационные расходы, качество управления, надежность арендаторов, арендные скидки, условия договора аренды, срок окончания договора аренды, варианты продления аренды, а также условия договора аренды, например о возмещении расходов.

#### **10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.**

Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости. Мебель, прикрепленные предметы оборудования в гостинице или ресторане являются типичными примерами движимого имущества.

*Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости»,  
Москва, ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003г.*

*Анализ оценщиком рыночной ситуации, 2014г.*

*Использованы материалы: (Аналитический отдел РИЦ УПН. Руководитель отдела: Хорьков Михаил Иванович. Челябинск, Бебеля, 124. Телефон (343) 293-00-19, 293-00-20, 293-00-22 E-mail: ric@upn.ru) www.upn.ru.*

#### 5.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка

Оценщик произвел мониторинг рынка аренды недвижимости торгового-офисного и свободного назначения в г. Екатеринбурге, мкр. Центр, площадью до 20 кв. м.

Табл. 12. Предложения по аренде помещений мкр. Центр

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Величина арендной платы, руб. с НДС в месяц	Величина арендной платы, за 1 кв. м. руб. с НДС в месяц
1	Екатеринбург, улица Вайнера, 10	19,8	19800	1000
2	Екатеринбург, улица Сакко и Ванцетти, 62	16,4	25000	1524
3	Екатеринбург, улица Малышева, 36	17,9	16110	900
4	Екатеринбург, улица Радищева, 12	10	15000	1500
5	Екатеринбург, улица Хохрякова, 72	15,1	19000	1258
6	Екатеринбург, проспект Ленина, 5Б	14	14000	1000
7	Екатеринбург, Московская улица, 11	19	12540	660
8	Екатеринбург, улица Мичурина, 56	13	13000	1000
Минимальное значение				660
Максимальное значение				1524
<b>Среднее значение</b>				<b>1105</b>

Как видно из Таблицы 12, арендная ставка за 1 кв.м. помещения в месяц в г. Екатеринбурге (мкр. Центр), с учетом НДС составляет: минимальная 660 руб. / кв.м., максимальная 1524 руб./ кв.м., при среднем значении 1105 руб. / кв.м.

Приведенный диапазон стоимости помещений определены по предложениям о сдаче в аренду аналогичных помещений, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в типе здания, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

## 5.5. Ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

Ценообразующие факторы - это факторы, оказывающие влияние на стоимость за объекты коммерческой недвижимости.

**Поправка на снижение цены во время торгов.** Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Ниже приведены данные по скидкам на цены предложений и ставки аренды офисно-торговой недвижимости на активном рынке по данным Справочника Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 448. Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.6%	8.1%	10.2%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	6.9%	8.1%
4. Стрит-ритейл	9.0%	8.4%	9.6%
5. Объекты свободного назначения	10.0%	9.5%	10.5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	11.5%	10.7%	12.3%
<b>Арендные ставки объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	7.5%	7.0%	8.0%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8.5%	7.9%	9.1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	7.5%	7.0%	8.0%
4. Стрит-ритейл	8.0%	7.5%	8.5%
5. Объекты свободного назначения	9.0%	8.4%	9.6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10.3%	9.4%	11.1%

**Поправка на состав передаваемых прав.** Данный фактор учитывает разницу в юридическом статусе (набор прав - аренда/собственность), и влияет на стоимость объекта недвижимости.

**Поправка на наличие прав иных лиц на объект недвижимости и обременений.** На стоимость объектов недвижимости может влиять наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременения (например, в виде объекта культурного наследия) или какие-либо другие ограничения в использовании объекта.

**Поправка на условия финансирования сделки.** Данная поправка учитывает, что цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования.

**Поправка на особые условия аренды.** Поправка на особые условия аренды позволяет скорректировать ставки аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между арендодателем и арендатором, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже и т.д.

**Поправка на рыночные условия (дату предложения).** Данная поправка учитывает влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж и арендных ставок.

**Поправка на местоположение объекта.** Влияние фактора «местоположение объекта» связано с различием в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической



средой, близостью к центру города, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

К факторам местоположения относятся:

- престижность района расположения объекта, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.
- транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.
- качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений.

**Поправка на масштаб.** Исследования зависимости площади помещений на арендную ставку приведены для производственно-складских объектов в Справочнике Оценщика недвижимости «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 238. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для объектов торгового назначения, города с численностью населения 500..1000 тыс.чел., арендные ставки

Общая площадь, кв.м		Объект аналог					
		от 0 до 50	от 50 до 125	от 125 до 300	от 300 до 750	от 750 до 1500	от 1500
Объект оценки	от 0 до 50	1,00	1,26	1,37	1,55	1,81	1,95
	от 50 до 125	0,79	1,00	1,09	1,23	1,44	1,55
	от 125 до 300	0,73	0,92	1,00	1,13	1,32	1,42
	от 300 до 750	0,64	0,81	0,88	1,00	1,17	1,26
	от 750 до 1500	0,55	0,70	0,76	0,86	1,00	1,08
	от 1500	0,51	0,65	0,70	0,80	0,93	1,00

**Поправка на этаж расположения.** Поправка учитывает разницу в стоимости недвижимости в зависимости от этажа расположения в здании и возможные связанные с этим преимущества или недостатки.

Для арендных ставок принимаются поправочные коэффициенты, изложенные в Справочнике оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А.

Таблица 281. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,90	0,87	0,94
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,79	0,76	0,83
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,76	0,71	0,80

**Поправка на доступ к объекту.** Для арендных ставок принимаются поправочные коэффициенты, изложенные в Справочнике оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», изданного Приволжским центром финансового консалтинга и оценки (г. Нижний Новгород, 2021 год) под научным руководством Лейфера Л.А. Данная поправка в отчете не применяется.

**Поправка на состояние отделки.** Корректировка на состояние отделки применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-

торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 408. Отношение удельной цены объектов в разном состоянии.

Состояния отделки объектов недвижимости		Аналог			
		комфортный ремонт (отделка «премиум»)	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	требует косметического ремонта	требует капитального ремонта (без отделки)
Объект оценки	комфортный ремонт (отделка «премиум»)	1.00	1.19	1.33	1.50
	типовой ремонт (отделка «стандарт»)	0.84	1.00	1.12	1.26
	требует косметического ремонта	0.75	0.90	1.00	1.13
	требует капитального ремонта (без отделки)	0.67	0.79	0.89	1.00

**Поправка на отдельный вход.** Корректировка на наличие отдельного входа применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Таблица 316. Корректирующие коэффициенты на отдельный вход для арендных ставок объектов торгового назначения, города с численностью населения более 1 млн. чел., за исключением Москвы и Санкт-Петербурга

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	отдельный вход есть	1,00	1,04
	отдельного входа нет	0,96	1,00

**Поправка на состав арендной ставки.** В качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная ставка без учета всех расходов. Однако ставки аренды объектов-аналогов иногда включают коммунальные платежи. В Справочнике оценщика недвижимости. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Издание четвертое под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., приведены поправочные коэффициенты для объектов в ставке которых имеются коммунальные платежи.

№	Ссылка	Значение	Комментарии
<b>Доля коммунальных платежей</b>			
1	<a href="https://www.rostate.ru/material/ekspluaciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluacii-sistema-83649.html">https://www.rostate.ru/material/ekspluaciya-nedvizhimosti-glava-10-stoimost-ekspluacii-sistema-83649.html</a>	6%-8%	Затраты на коммунальные услуги (вода-, тепло-, газ-, электроснабжение) составляют 6 – 8 % от валового дохода
2	<a href="http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf">http://rway.ru/Upload/bulletines/235/3_235_Емельянов_CityMalls_OP_106-107.pdf</a> (Алексей Емельянов, генеральный директор City&Malls PFM)	8%-14%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для офисных центров
		4%-5%	Доля коммунальных платежей в валовом доходе для торговых центров
3	<a href="https://www.im.ru/articles/6918.html">https://www.im.ru/articles/6918.html</a>	5%-7%	отплата коммунальных услуг (водоснабжение, газ, электричество, теплоснабжение) отнимает около 5–7% валового дохода для бизнес центров класса В и С
4	Вольнова В.А. «Анализ состава арендной ставки на примере оценки офисных помещений с использованием доходного подхода». Имущественные отношения в Российской Федерации, №12, 2012г.	8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (средние города)
		8%	Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки (города миллионники)

### 5.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта<sup>4</sup>

Согласно проведенному анализу на вторичном рынке аренды встроенных помещений выявлено следующее:

Таб.13

Площадь сдаваемая, кв. м	Арендный платеж за 1 кв.м. в месяц, руб. с НДС (мкр. Центр)	
	Минимальное значение	Максимальное значение
1-20	660	1524

---

<sup>4</sup> Приведенные диапазоны стоимости и помещений определены по предложениям о сдаче в аренду аналогичных помещений, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в типе здания, условие торга и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

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

### **6.1. Основные понятия и термины**

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки (ФСО №2) (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

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 (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

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 (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 03.07.2016, с изм. от 05.07.2016) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами (Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиков в процессе оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297);

Цена - денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297).

### 6.2. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки

Оценка стоимости любого объекта оценки представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении стоимости объекта с учетом множества влияющих на таковую стоимость факторов, в том числе затрат на создание/приобретение объекта, потенциального и реального дохода, приносимого объектом оценки, фактора времени, факторов риска, рыночной конъюнктуры, уровня и модели конкуренции на рынке, экономических особенностей объекта оценки, макро- и микроэкономической среды местоположения и др.

Процесс определения стоимости объекта оценки предполагает использование всех возможных методов оценки. Каждый используемый метод в силу специфики инструментария, учитываемых факторов и набора исходных данных приводит к получению своего предварительного размера стоимости объекта оценки. Поскольку качество исходных данных и применимость конкретного метода оценки для целей оценки каждого объекта различаются, для получения окончательного заключения о рыночной стоимости объекта оценки необходимо согласовать между собой полученные результаты по значимости (весомости) использованных методов оценки.

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. г. № 297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

### 6.3. Характеристика подходов и методов к оценке объекта недвижимости

В соответствии с п. 11 (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 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. Согласно п. 24 (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Таб. 14

№ п/п	Наименование метода	Условия применения	Применимость
1	Затратный подход	Наличие возможности расчета стоимости замещения или стоимости воспроизводства объекта оценки.	Не используется. Согласно п. 24 ФСО №7 Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

№ п/п	Наименование метода	Условия применения	Применимость
2	Сравнительный подход	Наличие информации о ценах сделок с объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с допускается использование цен предложения (спроса).	Применим. В результате анализа рынка выявлены предложения об аренде сопоставимых объектов недвижимости.
3	Доходный подход	Наличие возможности получения дохода от объекта оценки (заключение договора услуг).	Не используется. Оценке подлежит рыночная стоимость права пользования по договору аренды. То есть доход от использования объекта недвижимости и является искомой величиной в настоящем Отчете. Таким образом, Оценщик считает нецелесообразным использовать доходный подход при определении рыночной стоимости объекта оценки.

### 6.3.1. Затратный подход

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

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его одновременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды). Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Алгоритм выполнения метода компенсации издержек доходами:

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

- налог на имущество – согласно действующему законодательству;
  - затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
  - минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
  - платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
  - отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).
5. определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.
  6. определить возможные прочие доходы от объекта аренды (например, доходы от парковочных мест, от вендинга, сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши под установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов в холле, иные доходы).
  7. определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате. Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.
  8. определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды, так как в рамках настоящего отчета требуется определить ежемесячную арендную ставку за весь объект аренды, то ежемесячная арендная ставка определяется отношением ПВД на количество месяцев в году.

### 6.3.2. Сравнительный подход

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами - аналогами. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу (аренду) имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Для определения стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом, как правило, используется следующая последовательность действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки. При этом, используя информацию о сделках, оценщик должен установить, в какой степени они соответствуют понятию и определению рыночной стоимости;
2. Проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату и т.д.) и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с объектом оценки по элементам сравнения (такие характеристики объектов недвижимости и сделок с ними, которые вызывают изменение цен на недвижимость.) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого по каждому элементу сравнения;
5. Сведение откорректированных цен значения цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значения стоимости.

В рамках сравнительного подхода можно выделить следующие методы оценки:

1. Метод сравнения продаж;
2. Метод соотнесения цены и дохода:
  - метод соотнесения цены и дохода по валовому рентному мультипликатору;
  - метод соотнесения цены и дохода по общей ставке капитализации;
3. Метод линейной алгебры;
4. Метод корреляционно-регрессионного анализа.

### **Сравнительный подход при определении рыночной стоимости объекта аренды**

С целью выявления аналогов для оцениваемого объекта, Оценщиком были проанализированы следующие источники массовой информации:

- <https://ekaterinburg.n1.ru/>;
- <http://www.cian.ru/>;
- и др.

В рамках сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным применение метода сравнения продаж, поскольку на момент исследования была получена информация о ценах сделок или предложений по объектам-аналогам. Применение других методов в рамках сравнительного подхода затруднено отсутствием достоверной необходимой информации.

$$C_0 = \sum_{i=1}^K W_i \times C_{0i}$$

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

где  $C_0$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки,

$K$  - количество аналогов,

$C_{0i}$  - оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога,

$W_i$  - вклад  $i$ -го аналога в стоимость объекта оценки, сумма вкладов равна 1.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных объекту оценки;
2. Проверка точности и надежности собранной информации, сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки;
3. Внесение поправок в цены продаж объектов-аналогов на выделенные различия в ценообразующих характеристиках с использованием следующих методов:
  - методы, основанные на анализе парных продаж;
  - экспертные методы расчета;
  - статистические методы.
4. Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и вывод итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода.

### **6.3.3. Доходный подход**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Недвижимость, которая используется или может быть использована для извлечения дохода, называется доходной недвижимостью. К этой категории относят офисную, торговую, складскую и другую недвижимость в различных ее вариациях - от встроенных помещений до крупных комплексов, состоящих из большого количества зданий различного назначения.

Основные принципы оценки доходной недвижимости - принцип ожидания и принцип замещения.

Принцип ожидания является главным методобразующим принципом доходного подхода и гласит, что стоимость объекта недвижимости определяется сегодняшней (текущей) стоимостью всех его будущих доходов. Чем выше доходный потенциал оцениваемого объекта, тем выше его стоимость. При этом анализ доходов должен осуществляться на протяжении всей оставшейся экономической жизни объекта недвижимости при условии его использования в течение этого периода наиболее эффективным образом.



В соответствии с принципом замещения максимальная стоимость объекта не должна превышать наименьшей цены, по которой может быть приобретен аналогичный объект с аналогичной доходностью.

В рамках доходного подхода различают следующие методы, в основе которых лежит оценка чистого операционного дохода и ставки капитализации или дисконтирования:

1. Метод прямой капитализации доходов;
2. Метод капитализации доходов по норме отдачи на капитал (метод капитализации потенциальных доходов):
  - метод дисконтирования денежных потоков;
  - метод капитализации доходов по расчетным моделям.

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

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

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

## РАЗДЕЛ 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 7.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

В рамках данного отчета Оценщик считает целесообразным в рамках сравнительного подхода применения метода сравнения продаж. Обоснование применения данного подхода описано в разделе 6.3.2 настоящего Отчета.

#### 7.2.1. Общие положения

В рамках сравнительного подхода Оценщик считает целесообразным применение метода сравнения продаж. Обоснование применения, а также порядок определения стоимости в рамках данного метода описаны в разделе 6.4. настоящего Отчета.

На этапе сбора информации Оценщиком не удалось собрать документально подтвержденные данные о состоявшихся сделках по аренде аналогичных объектов.

Причиной является распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), в которых хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по аренде объектов недвижимости.

Для расчетов использованы данные по ценам предложений (приглашений делать оферты) из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель, прежде, чем принять решение по аренде объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые должен опираться в своей работе Оценщик, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные "предложений делать оферты" наиболее близки к реальным ценам сделок аренды, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Кроме того, цены объектов-аналогов в процессе расчетов подлежат корректировкам.

Согласно п.22 ФСО № 7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

Поскольку в данном отчете оценивается нежилое встроенное помещение, в качестве единицы выбрана единица площади – стоимость квадратного метра в год. Единицы сравнения используют для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов.

*Источник: С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.*

#### 7.2.2. Выбор объектов-аналогов и элементов сравнения

Согласно п 22 ФСО №7 для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущества права, ограничения этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предлагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, и др. условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие элементы, влияющие на стоимость.

В целях выявления аналогов объекта оценки Оценщиком проведен анализ данных, публикуемых в следующих средствах массовой информации:

- <https://kn.e1.ru/>;
- <https://www.avito.ru/>;
- <https://cian.ru/>

Для оценки рыночной стоимости права пользования в виде годовой ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Таким образом, при поиске аналогов оценщиком были определены следующие правила отбора:

- функциональное назначение – помещение торгового-офисного и свободного назначения;
- тип объекта – помещение;
- город – г. Екатеринбург (мкр. Центр);
- площадь – до 50 кв.м.

Поскольку требования к подбору количества аналогов отсутствуют, в выборке в табл.12 содержится множество объектов, попадающих под указанные правила отбора, Оценщик считает возможным использовать часть подходящих объектов для расчетов.

В результате проведенного анализа были выявлены следующие объекты-аналоги:

Табл. 15. Информация об объекте оценки и объектах-аналогах

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
<b>Характеристики месторасположения объекта</b>				
Город	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург	Екатеринбург
Область	Свердловская	Свердловская	Свердловская	Свердловская
Адрес	пр. Ленина, д.46 А	ул. 8 Марта, 28к2	ул. Мамина-Сибиряка, 97	ул. Ленина, 50
Доступ к объекту	Закрытая территория	Свободный	Свободный	Свободный
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата предложения	26.08.2022	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
<b>Физические характеристики</b>				
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Общая площадь, кв.м	49,94	35	47	30
Этаж расположения	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Вход в помещение	Единая входная группа	Единая входная группа	Отдельная входная группа	Единая входная группа
Тип площади	основная площадь	основная площадь	основная площадь	основная площадь
<b>Экономические характеристики</b>				
Назначение объекта	нежилое	универсальное помещение	универсальное помещение	универсальное помещение
Текущее использование	холл больницы	свободного торгово-офисного назначения	свободного торгово-офисного назначения	свободного торгово-офисного назначения
<b>Стоимостные характеристики</b>				
Величина арендной платы в месяц, руб.		35 000	55 000	45 000
Величина арендной платы в год, руб.		420 000	660 000	540 000
Наличие НДС	есть	Включен	Включен	Включен
Наличие эксплуатационных (коммунальных) расходов	включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку
<b>Источник информации</b>				
Контактная информация	Данные, предоставленные Заказчиком	тел. 8-965-526-69-74	тел. 8-919-391-15-16	тел. 8-912-690-86-64
Источник информации		<a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/273305504/">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/273305504/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/277218126/">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/277218126/</a>	<a href="https://ekb.cian.ru/rent/commercial/266445655/">https://ekb.cian.ru/rent/commercial/266445655/</a>

Выбор элементов сравнения

### 7.2.3. Обоснование используемых корректировок

**Поправка на НДС.** Подобранные объекты-аналоги в стоимости арендной ставки содержат НДС, для дальнейших расчетов из стоимости арендной ставки исключается сумма НДС - 20%.

**Поправка на снижение цены во время торгов.** Данная поправка применяется к тем аналогам, где в расчет приняты цены предложения. Цена, реально уплаченная при сделке, как правило, является результатом процесса торгов. Поскольку Оценщик анализирует цены предложения, т.е. информацию о сделках несостоявшихся, то к ценам предложения применяется поправка уторговывания.

Поправка применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021г. величина данной поправки для помещений составила -9%.

**Поправка на состав передаваемых прав.** Поправка не требуется, так как состав передаваемых прав объекта оценки и объектов-аналогов одинаков - аренда.

**Поправка на наличие прав иных лиц на объект недвижимости и обременений.** По имеющимся данным, прав иных лиц на объекты-аналоги, влияющих на величину арендной ставки, не выявлено, таким образом, поправка не требуется.

**Поправка на условия финансирования сделки.** Данная поправка учитывает, что цены сделок для разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования.

В данном случае, Оценщик использовал цены предложений по аренде объектов-аналогов, при этом при уточнении информации оговаривались типичные рыночные условия аренды – ежемесячный платеж денежными средствами. Таким образом, поправка не требуется.

**Поправка на особые условия аренды.** Поправка на особые условия аренды позволяет скорректировать ставки аренды при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между арендодателем и арендатором, отсутствием широкой гласности (публичной оферты) при продаже и т.д. В данном случае использовались арендные ставки предложений объектов-аналогов на открытом рынке путем публичной оферты, в связи с чем, условия аренды выбранных аналогов и оцениваемого объекта принимаем как рыночные. Оценщиком поправку по данному элементу не применялась.

**Поправка на рыночные условия (дату предложения).** Поправка учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости. Цены по аренде всех объектов-аналогов актуальны по состоянию на июль 2021 года. Корректировка по данному фактору не проводилась.

**Поправка на местоположение.** Данная поправка применяется к объектам-аналогам не сопоставимым по местоположению (проходимости) с объектом оценки. Поправка не применяется

**Поправка на доступ к объекту.** Корректировка на доступ к объекту применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г. Поправка применяется ко всем аналогам в размере -19%.

**Поправка на этаж расположения.** Корректировка на этажность применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Таб. 16. Расчет корректировки на этажность

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес (местоположение)	пр. Ленина, д.46 А	ул. 8 Марта, 28к2	ул. Мамина-Сибиряка, 97	ул. Ленина, 50
Этаж расположения	1 этаж	3 этаж	1 этаж	1 этаж
Величина корректировки, коэффициент		1,11	1,00	1,00

**Поправка на отдельный вход.** Корректировка на наличие отдельного входа применяется в соответствии с исследованием, проведенным специалистами Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки «Справочник оценщика недвижимости – 2021. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2021 г.

Таб. 17. Расчет корректировки на наличие отдельного входа

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес (местоположение)	пр. Ленина, д.46 А	ул. 8 Марта, 28к2	ул. Мамина-Сибиряка, 97	ул. Ленина, 50
Отдельный вход	Единая входная группа	Единая входная группа	Отдельная входная группа	Единая входная группа
Величина корректировки, коэффициент		1,00	0,93	1,00

**Поправка на состав арендной ставки.** Корректировка на состав арендной ставки применяется представлена в таблице ниже.

Таб. 18. Расчет корректировки на состав арендной ставки для объекта

Показатель	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес (местоположение)	пр. Ленина, д.46 А	ул. 8 Марта, 28к2	ул. Мамина-Сибиряка, 97	ул. Ленина, 50
Коммунальные расходы	включены в ставку	не включены в ставку	не включены в ставку	включены в ставку
Величина корректировки, коэффициент		1,09	1,09	1,00

Внесение прочих корректировок не требуется.

Вес аналога

Полученным после внесения поправок ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где  $d_i$  - вес аналога;

$k_i$  - количество введенных поправок для  $i$ -го аналога;

$n$  - количество объектов-аналогов.

Источник: "Оценка недвижимости": Учебное пособие/ Грязнова А.Г., Федотова М.А. - М.: Финансы и статистика, 2005г. 496 с.

Расчет стоимости оцениваемых объектов методом сравнения продаж представлен в таблицах ниже.

## 7.2.4. Расчет стоимости объектов оценки методом сравнения продаж

Таб. 19. Расчет стоимости объекта оценки площадью 49,94 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	49,94	35,00	47,00	30,00
Величина арендной платы в год, руб.		420 000,00	660 000,00	540 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		382 200,00	600 600,00	491 400,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 920,00	12 778,72	16 380,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на масштаб, коэфф.		0,97	0,99	0,96
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 832,29	10 594,79	13 077,99
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	0,93	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 832,29	9 853,16	13 077,99
Поправка на этаж, коэфф.		1,11	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 813,66	9 853,16	13 077,99

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 813,66	9 853,16	13 077,99
Поправка на доступ к объекту коэфф.		0,81	0,81	0,81
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		7 949,06	7 981,06	10 593,18
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		7 949,06	7 981,06	10 593,18
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		7 949,06	7 981,06	10 593,18
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,09	1,09	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 640,29	8 675,06	10 593,18
Вес аналога:		0,27273	0,27273	0,45455
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>12,0%</b>	<b>Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%</b>		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		9 537		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		11 444		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		794,8		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		953,7		

*\*Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (Источник информации: <http://investment-analysis.ru/metodFC2/daily-variance-arithmetic-mean-deviation.html>).*



Таблица 20. Расчет стоимости объекта оценки площадью 16,6 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	16,60	35,00	47,00	30,00
Величина арендной платы в год, руб.		420 000,00	660 000,00	540 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		382 200,00	600 600,00	491 400,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 920,00	12 778,72	16 380,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на масштаб, коэфф.		1,06	1,09	1,05
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.	1,101	1,034	1,009	1,047
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,06	1,09	1,05
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 688,44	11 621,79	14 345,70

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	0,93	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 688,44	10 808,27	14 345,70
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	0,90	0,90
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 688,44	9 727,44	12 911,13
Поправка на доступ к объекту коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 688,44	9 727,44	12 911,13
Поправка на проходимость		0,81	0,81	0,81
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		7 847,64	7 879,23	10 458,02
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		7 847,64	7 879,23	10 458,02
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		7 847,64	7 879,23	10 458,02
Вес аналога:		0,37500	0,25000	0,37500
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>12,0%</b>	<b>Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%</b>		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		9 262		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		11 114		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		771,8		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		926,2		

Таблица 21. Расчет стоимости объекта оценки площадью 11,49 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	11,49	35,00	47,00	30,00
Величина арендной платы в год, руб.		420 000,00	660 000,00	540 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		382 200,00	600 600,00	491 400,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 920,00	12 778,72	16 380,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на масштаб, коэфф.		1,10	1,13	1,08
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 992,55	11 986,58	14 795,99
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	0,93	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 992,55	11 147,52	14 795,99
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	0,90	0,90

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 992,55	10 032,77	13 316,39
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 992,55	10 032,77	13 316,39
Поправка на доступ к объекту коэфф.		0,81	0,81	0,81
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 093,96	8 126,54	10 786,27
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 093,96	8 126,54	10 786,27
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 093,96	8 126,54	10 786,27
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,09	1,09	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 797,79	8 833,20	10 786,27
Вес аналога:		0,37500	0,25000	0,37500
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>12,0%</b>	<b>Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%</b>		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		9 552		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		11 462		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		796,0		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		955,2		

Таблица 22. Расчет стоимости объекта оценки площадью 11,2 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	11,20	35,00	47,00	30,00
Величина арендной платы в год, руб.		420 000,00	660 000,00	540 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		382 200,00	600 600,00	491 400,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 920,00	12 778,72	16 380,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на масштаб, коэфф.		1,10	1,13	1,09
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 014,03	12 012,35	14 827,79
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	0,93	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 014,03	11 171,48	14 827,79
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	0,90	0,90

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 014,03	10 054,33	13 345,01
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 014,03	10 054,33	13 345,01
Поправка на доступ к объекту коэфф.		0,81	0,81	0,81
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 111,36	8 144,01	10 809,46
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 111,36	8 144,01	10 809,46
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 111,36	8 144,01	10 809,46
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,09	1,09	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 816,70	8 852,19	10 809,46
Вес аналога:		0,37500	0,25000	0,37500
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>12,0%</b>	<b>Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%</b>		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		9 573		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		11 488		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		797,8		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		957,3		

Таблица 23. Расчет стоимости объекта оценки площадью 9,5 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	9,50	35,00	47,00	30,00
Величина арендной платы в год, руб.		420 000,00	660 000,00	540 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		382 200,00	600 600,00	491 400,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 920,00	12 778,72	16 380,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на масштаб, коэфф.		1,12	1,14	1,10
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 153,47	12 179,61	15 034,26
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	0,93	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 153,47	11 327,04	15 034,26
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	0,90	0,90

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 153,47	10 194,33	13 530,83
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 153,47	10 194,33	13 530,83
Поправка на доступ к объекту коэфф.		0,81	0,81	0,81
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 224,31	8 257,41	10 959,98
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 224,31	8 257,41	10 959,98
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 224,31	8 257,41	10 959,98
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,09	1,09	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 939,46	8 975,45	10 959,98
Вес аналога:		0,37500	0,25000	0,37500
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>12,0%</b>	<b>Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%</b>		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		9 706		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		11 647		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		808,8		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		970,6		



Таблица 24. Расчет стоимости объекта оценки площадью 3,98 кв.м.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Общая площадь объекта, кв.м	3,98	35,00	47,00	30,00
Величина арендной платы в год, руб.		420 000,00	660 000,00	540 000,00
Учет снижения цены во время торгов, %		-9,00	-9,00	-9,00
Скорректированная арендная плата за объект недвижимости с учетом НДС, руб.		382 200,00	600 600,00	491 400,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости с учетом НДС, руб.		10 920,00	12 778,72	16 380,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на состав передаваемых прав на объект, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на наличие прав иных лиц на единый объект недвижимости и обременений, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на условия финансирования сделки, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на особые условия аренды, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на рыночные условия (дата продажи), %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на местоположение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 100,00	10 648,93	13 650,00
Поправка на масштаб, коэфф.		1,20	1,23	1,18
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 923,28	13 103,04	16 174,12
Поправка на отдельный вход, коэфф.		1,00	0,93	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 923,28	12 185,83	16 174,12
Поправка на этаж, коэфф.		1,00	0,90	0,90

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 923,28	10 967,24	14 556,71
Поправка на функциональное назначение, коэфф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		10 923,28	10 967,24	14 556,71
Поправка на доступ к объекту коэфф.		0,81	0,81	0,81
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 847,85	8 883,47	11 790,93
Поправка на проходимость		1,00	1,00	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 847,85	8 883,47	11 790,93
Поправка на наличие движимого имущества, руб./кв.м		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		8 847,85	8 883,47	11 790,93
Поправка, учитывающая включение коммунальных расходов в арендную ставку, руб. без учета НДС/кв.м		1,09	1,09	1,00
Скорректированная арендная ставка за 1 кв.м недвижимости без учета НДС, руб.		9 617,23	9 655,94	11 790,93
Вес аналога:		0,37500	0,25000	0,37500
<b>Коэффициент вариации*</b>	<b>12,0%</b>	<b>Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению - до 33%</b>		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки без учета НДС в год, руб.		10 442		
Арендная ставка за 1 кв.м объекта оценки с учетом НДС в год, руб.		12 530		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки без учета НДС в месяц, руб.		870,2		
Арендная ставка за 1 кв.м. объекта оценки с учетом НДС в месяц, руб.		1 044,2		

### 7.2.5. Вывод по стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещениями составляет:

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	954	47 628
2	389 / 2 этаж	16,60	926	15 375
3	395 (частично) / 2 этаж	11,49	955	10 975
4	394 (частично) / 2 этаж	11,20	957	10 722
5	370 / 2 этаж	9,50	971	9 221
6	499 (частично) / 3 этаж	3,98	1 044	4 156
<b>ИТОГО</b>		<b>102,71</b>		<b>98 076</b>

## РАЗДЕЛ 8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Поскольку объектом оценки, для которого определяется право пользование, являются встроенное помещение в здании, принимая решение о выборе способов и методов расчета рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обоснованно отказался от использования методов затратного и доходного подходов к его оценке.

В соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1 и ФСО №7, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется на основе обобщения (согласования) результатов, полученных в рамках каждого из подходов.

Смысл согласования – определение итогового значения стоимости по результатам оценки с использованием различных подходов путем математического взвешивания.

В рамках настоящего отчета был применен один сравнительный подход, поэтому согласование результатов не требуется.

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещениями составляет:

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	954	47 628
2	389 / 2 этаж	16,60	926	15 375
3	395 (частично) / 2 этаж	11,49	955	10 975
4	394 (частично) / 2 этаж	11,20	957	10 722
5	370 / 2 этаж	9,50	971	9 221
6	499 (частично) / 3 этаж	3,98	1 044	4 156
<b>ИТОГО</b>		<b>102,71</b>		<b>98 076</b>

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

## РАЗДЕЛ 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Договором 1188/08-22 на оказание услуг по оценке от 26 августа 2022 ООО «Апрель» приняло на себя обязательства по определению рыночной стоимости права временного владения и пользования Объектом аренды в течение одного платежного периода (месяц).

Таким образом, рыночная стоимость права временного владения и пользования в виде месячной ставки арендной платы с учетом НДС 20% с учетом коммунальных расходов за пользование помещениями составляет:

№ п/п	Номер помещения по БТИ / этаж расположения	Площадь, кв.м.	Стоимость, руб. / кв.м.	Стоимость, руб.
1	177, 178, 182 (частично) / 1 этаж	49,94	954	47 628
2	389 / 2 этаж	16,60	926	15 375
3	395 (частично) / 2 этаж	11,49	955	10 975
4	394 (частично) / 2 этаж	11,20	957	10 722
5	370 / 2 этаж	9,50	971	9 221
6	499 (частично) / 3 этаж	3,98	1 044	4 156
<b>ИТОГО</b>		<b>102,71</b>		<b>98 076</b>

Данная оценка отражает стоимость Объекта оценки по состоянию на 26 августа 2022 года.

### ИСПОЛНИТЕЛЬ:

Оценщик ООО «Апрель»: \_\_\_\_\_ В.Г. Кузнецов

*Оценочная организация ООО «Апрель»*

*Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru*

## РАЗДЕЛ 10. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Стандартами АСОО «СОЮЗ».
6. Использование данного отчета регулируется требованиями Российского общества оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями.
7. Выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных нами с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний, опыта, умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими ошибок. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.

## **РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

### **Данные, предоставленные Заказчиком:**

1. Выписка из ЕГРН № 66/001/1261/2018-3179 от 09.07.2018 г.;
2. Выкопировка плана объекта;
3. Выписка из реестра федерального имущества от 03.07.2018 г.

### **Данные, использованные Оценщиком из открытых источников информации:**

#### **Нормативные акты:**

4. Гражданский Кодекс Российской Федерации часть первая от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ, и часть третья от 26 ноября 2001 г. № 146-ФЗ;
5. Налоговый Кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. № 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. № 117-ФЗ;
6. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";

#### **Стандарты оценки:**

7. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 297;
8. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 298;
9. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.15 г. № 299;
10. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. № 611.
11. Стандарты и Правила оценочной деятельности АСОО «СОЮЗ» (в последней редакции на дату составления отчета).

#### **Научная литература:**

12. "Основы технической экспертизы и эксплуатации зданий и сооружений"/ М.Б. Мжельский канд. техн. наук, доцент, ООО "Сибирский Центр Оценки";
13. "Оценка стоимости недвижимости": Учебное пособие/ Грибовский С.В. - М.: Маросейка, 2009. - 432 с.;
14. "Управление коммерческой недвижимостью": учебник/ кол.авторов; под ред. д-ра экон.наук, проф. М.Л. Разу. - М: Кнорус, 2007. - 248 с.;
15. "Теория и практика оценки для целей девелопмента и управления недвижимостью": С.П. Коростелев. - М.: Маросейка, 2009 - 416 с.;

#### **Нормативные и информационно-аналитические материалы:**

16. <https://kn.e1.ru/>;
17. <https://www.avito.ru/>;
18. <https://sverdlovsk.move.ru/>

## РАЗДЕЛ 12. ПРИЛОЖЕНИЯ

## Информация об объектах-аналогах

26.08.2022, 07:09

Сдам помещения свободного назначения 35м² ул. 8 Марта, 28к2, Екатеринбург, Свердловская область, мкр. Центр м...

**Свободное назначение, 35 м²**

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, ул. 8 Марта, 28к2

Геологическая - 3 мин. пешком · Площадь 1905 года - 5 мин. пешком

**35 м²**

Площадь

**3 из 3**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Собственник сдает в аренду помещение 35 кв.м. в небольшом бизнес-центре. Возможное использование - торговля, в том числе интернет-магазин, сфера услуг, офис, мастерская, обучающий проект.

Здание расположено в центре Екатеринбурга. Вход с первой левой улицы 8 Марта. Очень большой транспортный и пешеходный трафик. Рядом торговые и офисные комплексы, в том числе крупный торговый центр Гринвич. Близко находится Дендрарий и оборудованная набережная реки Исеть, мост через которую образует дополнительный большой пешеходный трафик.

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



**Войдите или зарегистрируйтесь  
для просмотра информации**

Войти

Отзыв о сайте

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/273305504/>
**24 500 Р/мес.**

УСН; без комиссии

**+7 965 526-69-74**

Нет отзывов

2/3

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



26.08.2022, 07:10

Снять торговую площадь 47м² ул. Мамина-Сибиряка, 97, Екатеринбург, Свердловская область, р-н Кировский, мкр. Ц...

**Торговая площадь, 47 м²**

Свердловская область, Екатеринбург, р-н Кировский, мкр. Центр, ул. Мамина-Сибиряка, 97

Динамо - 10 мин. на транспорте



**47 м²**      **1 из 5**      **Свободно**  
 Площадь      Этаж      Помещение

ПРЕДЛАГАЕТСЯ в аренду **ТОРГОВОЕ ПОМЕЩЕНИЕ** общей площадью 47 кв. м.

Без комиссии для арендаторов.

Основные характеристики и преимущества помещения:

- Площадь помещения 47 кв. м - 1 этаж;
- Отдельный вход с ул. Мамина-Сибиряка;
- Высота потолков 2.6 м.;
- Мощность разрешенная 15кВт;
- Отличная транспортная доступность, близость остановок общественного транспорта;
- Парковка на прилегающей территории

Арендная ставка 55 000 (1170. 2 р/м2 в месяц)  
 Коммунальные платежи оплачиваются дополнительно.

Более подробную информацию уточняйте у наших специалистов.

.....  
 "Регион Бизнес Недвижимость"  
 Коммерческая недвижимость.  
 Без комиссии для арендаторов.  
 Арт. 31368916

**Остались вопросы по объявлению?**

Позвоните владельцу объявления  
 и уточните необходимую информацию.

Позвонить

**Отзыв о сайте**



<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/277218126/>

**55 000 Р/мес.**

УСН; Без комиссии

**+7 919 391-15-16**

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**Регион Бизнес  
Недвижимость** **Документы проверены**

2/3

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
 620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

26.08.2022, 07:11

Аренда торговой площади 30м² просп. Ленина, 50, Екатеринбург, Свердловская область, мкр. Центр - база ЦИАН, об...

**Торговая площадь, 30 м<sup>2</sup>****в торгово-офисном комплексе «СИТИ центр»**

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, просп. Ленина, 50

**30 м<sup>2</sup>**

Площадь

**1 из 4**

Этаж

**Свободно**

Помещение

Отзыв о сайте

**45 000 Р/мес.**Включены коммунальные платежи, НДС;  
Без комиссии**+7 912 690-86-64**АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ООО ТПК**<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/266445655/>

2/4

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

26.08.2022, 07:11

Аренда торговой площади 30м² просп. Ленина, 50, Екатеринбург, Свердловская область, мкр. Центр - база ЦИАН, об...

Сдаются торговые площади от 30м кв.на 1 этаже в Торговом Комплексе. В стоимость входит коммунальные платежи, охрана, услуги клининга. Первые 2 месяца скидка 50%!!!

#### Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить



### Войдите или зарегистрируйтесь для просмотра информации

Войти

- Просматривайте условия сделки и всю информацию об объекте
- Сохраняйте фильтры в поиске и не вводите заново
- Доступ к избранному с любого устройства
- Неограниченное добавление в избранное

Свердловская область, Екатеринбург, мкр. Центр, просп. Ленина, 50

#### Торговый центр СИТИ центр

Год постройки	1933
Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее
Площадь участка	0,88 га
Общая площадь	8 000 м²
Лифты	9
Арендаторы	«Онлайн Трейд», «Театр Стилей», «Трокадеро», Madyart, Tiza, Rio Collection, Belita, Darkwin, Karpis, бутик льняной одежды «Сударушка», бутики женской одежды Defile, Beauty, магазины товаров для танцев «Дансбург», «Тандформ», магазин спортивного питания и одежды Sportland, ювелирные салоны «Золотая пчелка», «Магия серебра», салон мебели Vespa, магазин путешествий «Интурист», туристические компании «Лаборатория Туризма», Sun Free Tour, транспортно-туристическая компания «Авиа Тур Центр», строительная компания «Партнер», юридическая компания «Небо», детская вокально-эстрадная студия «Бэйби Бум», вокально-эстрадная школа «Энциклопедия», багетная мастерская Натальи Боникой, студия флористики Светланы Савельевой, языковой центр Рундига, Музей кошек, кофе-бар FullCup Coffee.

Приточная вентиляция

[Отзыв о сайте](#)

<https://ekb.cian.ru/rent/commercial/268445655/>

3/4

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак. Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

## Документы, предоставленные Заказчиком

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области (полное наименование органа регистрации права)		Раздел 1	
<b>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</b> <b>Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости</b>			
На основании запроса от 03.07.2018, поступившего на рассмотрение 05.07.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>09.07.2018 № 66/001/1261/2018-3179</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		66-41-0000000-66383	
Номер кадастрового квартала:		66-41-0601002	
Дата присвоения кадастрового номера:		26.02.2014	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 66-66-01/778/2011-321, Инвентарный номер: 2604040101	
Адрес:		Свердловская область, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 46а	
Площадь, м²:		14631,4	
Назначение:		Нежилое здание	
Наименование:		Здание оперного театра с пристройкой.	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:		7, в том числе подземных 1	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:		данные отсутствуют	
Год завершения строительства:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость, руб.:		33023947,68	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:		66-41-0601002-4	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Сведения необходимые для заполнения раздела 4 отсутствуют.	
Получатель выписки:		Овешкина Татьяна Ивановна, действующий по доверенности, выданной Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета"	
Инженер 1 категории <small>(полное наименование должности)</small>		Т.В.Горбунова <small>(подпись)</small>	
М.П.		<small>(подпись)</small>	

Филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области (полное наименование органа регистрации права)		Раздел 4	
<b>Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости</b> <b>Сведения о зарегистрированных правах</b>			
На основании запроса от 03.07.2018, поступившего на рассмотрение 05.07.2018, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:			
<b>Здание</b>			
<small>(код объекта недвижимости)</small>			
Лист № <u>09.07.2018 № 66/001/1261/2018-3179</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:		66-41-0000000-66383	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Российская Федерация		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. собственность: 1 (целя), 66-66-01/778/2011-321, 14.12.2011 г.		
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
1. Правообладатель (правообладатели):	1.2. Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета". ИНН 6662022991. ОГРН 1026605422590.		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2. оперативное управление: 1 (целях), 66-66-01/788/2011-614, 13.02.2012 г.		
3. Документы-основания:	3.2. сведения не предоставляются		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
Инженер 1 категории <small>(полное наименование должности)</small>	М.П.		Т.В.Горбунова <small>(подпись)</small>

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

УТВЕРЖДЕНА  
Приказом  
Минэкономразвития России  
от 11 сентября 2007 № 306

Форма

№ 556/г

**ВЫПИСКА**

**из реестра федерального имущества**

03.07.2018г.

Настоящая выписка содержит сведения о (об) Здании, сооружении, объекте незавершенного строительства\* «Здание оперного театра с пристройкой»  
(полное наименование объекта учета в предложном папке)

<b>И</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>8</b>
----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

(реестровый номер федерального имущества и дата его присвоения)

внесенные в реестр федерального имущества и имеющие следующие значения:

№ п/п	Наименование сведений	Значение сведений
1	Карта № 1.2.	1.2.660004310
2	Квартальный (учсловный) номер	66:41:0000000:66383
3	от	26.02.2014
4	№ регистрации права собственности РФ	66-66-01/778/2011-321
5	от	14.12.2011
6	Наименование иного вещного права	Право оперативного управления
7	№ регистрации иного вещного права	66-66-01/778/2011-614
8	от	13.02.2012
9	Адрес (местоположение)	Россия, обл. Свердловская, г. Екатеринбург, пр-кт. Ленина, д. 46А
10	Наименование	Здание оперного театра с пристройкой
11	Назначение	невазово
12	Принадлежность	Федеральное государственное бюджетное учреждение культуры "Екатеринбургский государственный академический театр оперы и балета"
13	Карта № 3.1.	3.1.660000126
14	ОГРН	1026603423590
15	Документы-основания возникновения права собственности РФ	Решение "Об отводе земельного участка Академическому театру оперы и балета" от 14.07.1972 № 296-с
16	Наименование иного вещного права	Право оперативного управления
17	Документы-основания возникновения иного вещного права	Решение "Об отводе земельного участка Академическому театру оперы и балета" от 14.07.1972 № 296-с
18	Общая площадь (кв. м)	14631,4000
19	Протяженность (м)	Нет
20	Этажность	6 + 1
21	Подземная этажность	1
22	Инвентарный номер	1а
23	Инвентарный номер, литер	26040/401/01 А.А.1,А.2,А.3,А.4,А.5,А.6,А.7,А.8
24	Дата ввода в эксплуатацию	1912
25	Дата фактического прекращения строительства	Нет
26	Срок строительства	Нет

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

4

**РОСРЕЕСТР**  
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

**ИМОБилиЗАЦИОННЫЙ ЦЕНТР**  
государственных и муниципальных услуг

**РЕКВИЗИТЫ СЕРТИФИКАТА КЛЮЧА ПРОВЕРКИ ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДЛИНСКИ**  
Горбунова Татьяна Викторовна  
ФГУ «ФГУ Росреестр»  
№ сертификата 770310740040646881342130439569  
Действителен с 06.03.2018 05:26:26 по 06.06.2019 05:26:26

**Генеральный директор**  
Самойлова Евгения Викторовна  
Подпись: [подпись]  
М.П. [подпись]

**Дата выдачи**  
03.07.2018 17:50:12

**Центр предоставления государственных и муниципальных услуг**  
Орлов ГБУ СО «Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг» в Осинском районе г.Батырбура - ул. Малыхова, 33

**Источники информации**  
«Росреестр»  
ФГУ СО «Многофункциональный центр» осуществляет подготовку на Бюджетном уровне заказчика электронного документа, направленного по результатам предоставления государственных и муниципальных услуг (в том числе) органам исполнительной власти соответствия с Постановлением Правительства РФ от 18 марта 2015 г. N 250»

27	Степень завершенности строительства (процентов)	Нет
28	Предложения по дальнейшему использованию	Нет
29	от	Нет
30	Стоимость (рублей)	199018200,00
31	первоначальная	0,00
32	остаточная	кадастровая
33	наименование много вида стоимости	33023047,68
34	стоимость иного вида	Нет
35	проектная	Нет
36	средств, выделенных из федерального бюджета	Нет
37	освоенных средств федерального бюджета	Нет
38	Категория историко-культурного значения	Нет
39	Регистрационный номер объекта культурного наследия	Нет
40	Документы - основания	Нет
41	ограничения оборота	Нет
42	ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, В ПРЕДЕЛАХ КОТОРОГО НАХОДИТСЯ ОБЪЕКТ	Нет
43	Кадастровый (условный) номер	Нет
44	Площадь (кв. м.)	Нет
45	Форма собственности	Нет
46	Категория земель	Нет
47	РНФН	Нет
48	ОГРАНИЧЕНИЕ (ОБРЕМЕНЕНИЕ)	Нет
49	Наименование части	Нет
50	Площадь части (кв. м.)	Нет
51	Вид ограничения (обременения)	Нет
52	Номер регистрации ограничения (обременения)	Нет
53	от	Нет
54	Дата возникновения	Нет
55	Дата прекращения	Нет
56	Липо, в пользу которого установлено ограничение (обременение)	Нет
57	Карта №	Нет
58	ОГРН или ОГРНИП	Нет
59	Документы - основания ограничения (обременения)	Нет
60	Условия страхования объекта учета (его части) и гражданской ответственности в договоре аренды	Нет

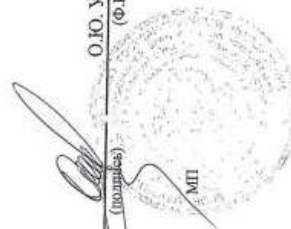
Должностное лицо

Начальник отдела ведения реестра государственного  
имущества и регистрации права собственности РФ ГУ

Росимущества в Свердловской области

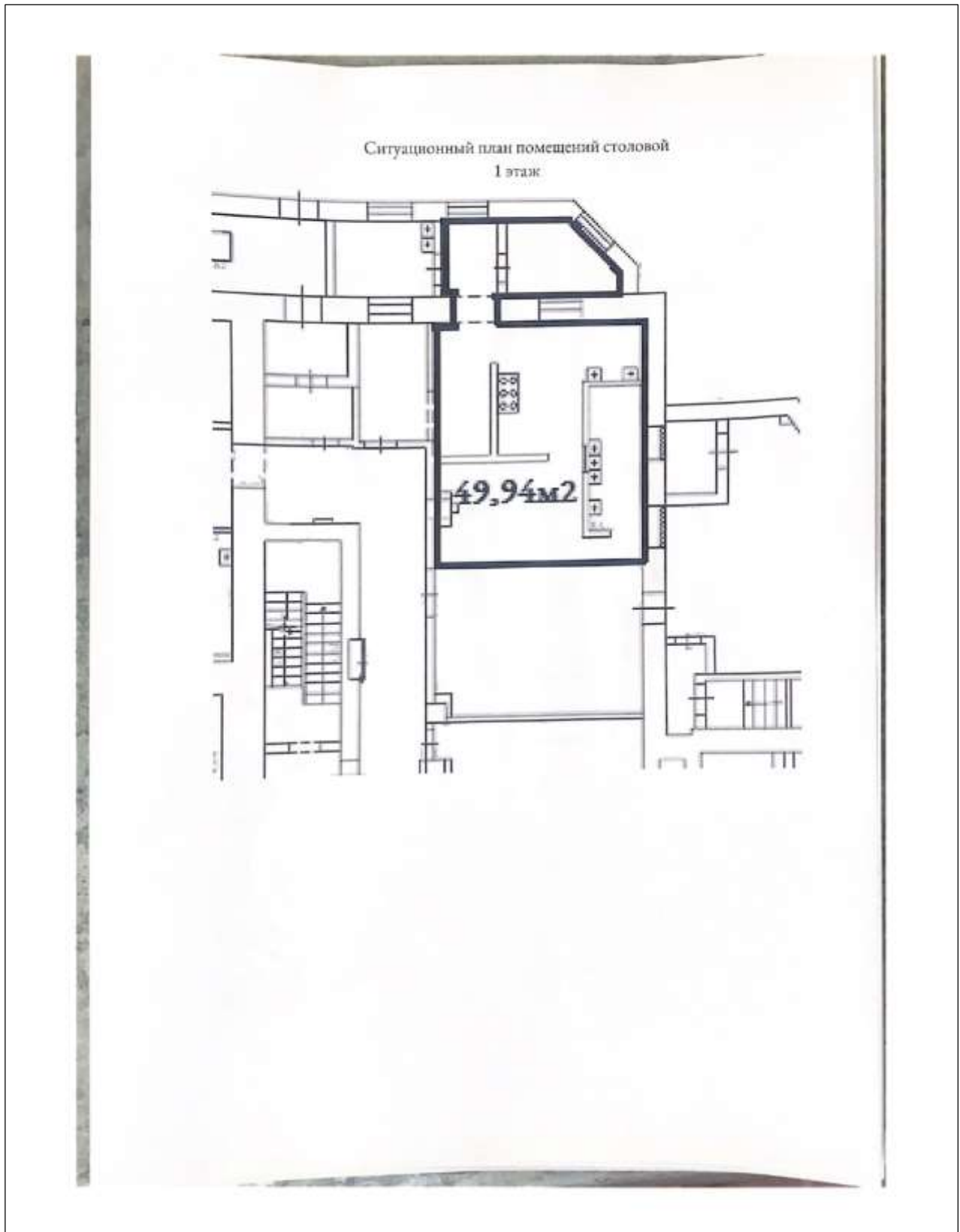
(полное наименование Росимущества, его структурного  
подразделения или территориального органа)

О.Ю. Ушакова  
(Ф.И.О.)



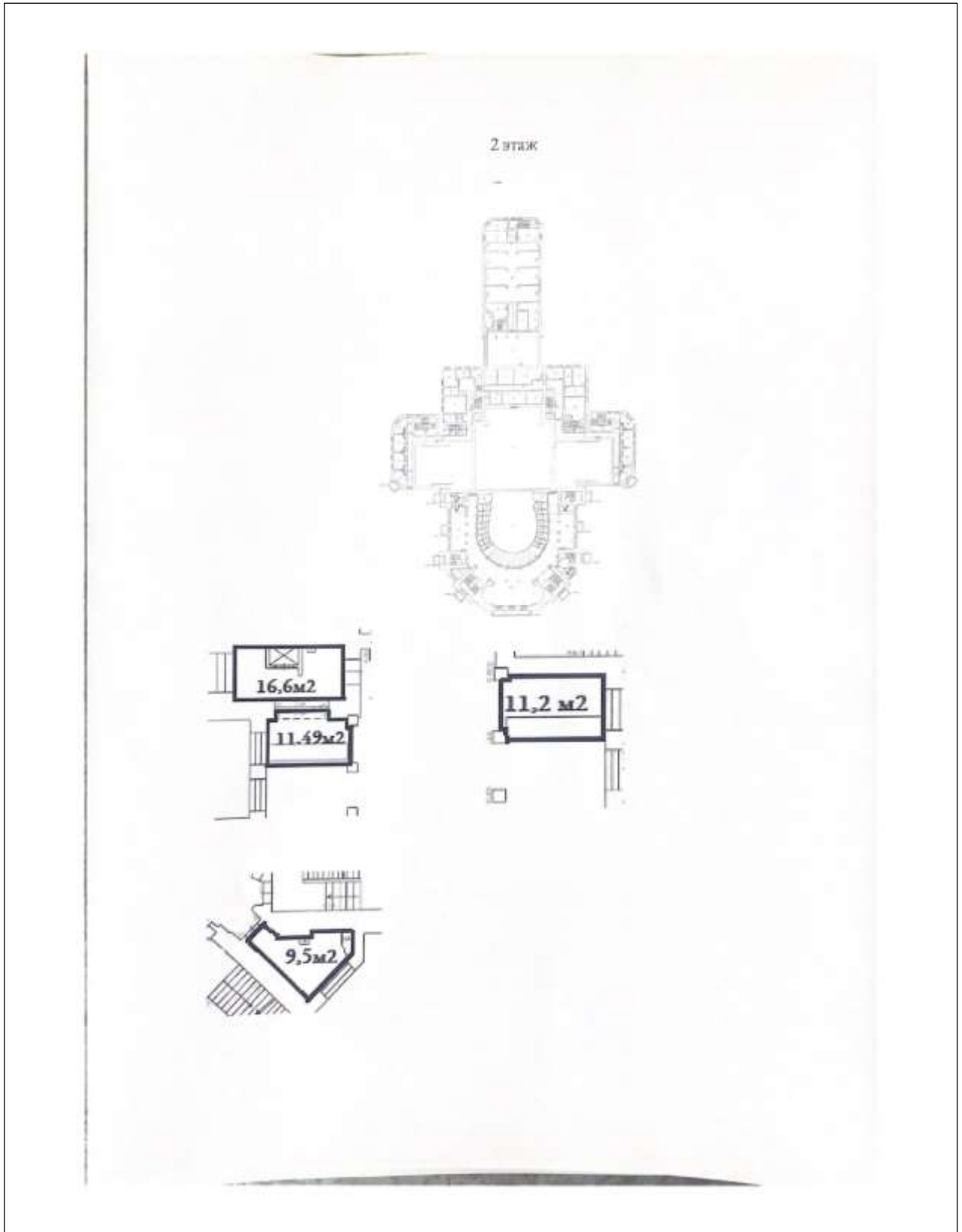
Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru





3 этаж



№п/п	Номер помещения по БТИ/ Этаж расположения	Площадь, м2
1	177, 178, 182 (частично)/ 1 этаж	49,94
2	389/ 2 этаж	16,6
3	395 (частично)/ 2 этаж	11,49
4	394 (частично)/ 2 этаж	11,2
5	370/ 2 этаж	9,5
6	499 (частично)/ 3 этаж	3,98
	Итого:	102,71

Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru

Копии документов Оценщика и Исполнителя

**Абсолют Страхование**

ПОЛИС № 015-073-00860422  
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и принятием вклада имуществом третьих лиц.

Настоящий Полис выдан в добровольном порядке, что означает добровольное принятие оценщиком ответственности юридического лица, с которым заключен трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и принятием вклада имуществом третьих лиц. Полис не является Договором с корреспондентом и Принятием вклада имуществом третьими лицами ООО «Абсолют Страхование» (ПТ) и является Дополнительным к Акту заключения Договора, и не заменяет Заключения на проведение оценки.

Полная информация о страховании доступна на официальном информационном сайте Исполнителя по адресу: <http://www.abssoluto.ru/strahovanie/otvetstvennost-ypolnitelnykh-lyt>

СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Апрель»
ЮРИДИЧЕСКОЕ ЛИЦО	РФ, г. Екатеринбург, ул. Авиационная Бардина, д.28, оф.237
СВЕДА СТРАХОВАЯ СУММА	332 000 000 (Сот три миллиона / рублей)
СТРАХОВАЯ ПРОГРАММА	32 000,00 / Тридцать две тысячи / рублей
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Лица, которые являются Страхователями страховых право (страховые или страховые пункты страховых право) и принимающими вклада имуществом третьих лиц (далее - Принятие вклада).
ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ СТРАХОВОЙ ПРОГРАММЫ	В этот полис при принятии Страхователем страховых право (страховые или страховые пункты страховых право) или принятии вклада имуществом третьими лицами (далее - Принятие вклада), Страхователь несет ответственность за принятие вклада (Поло) и осуществление выплаты или возмещения, в случае если страховое возмещение по условиям Страховательской программы.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (ПОСЛЕ СТРАХОВАНИЯ)	с «10 июля 2022 г. по «08 июля 2023г.
СТРАХОВАЯ СУММА	Страхователь несет ответственность за принятие вклада и за принятие вклада имуществом третьих лиц (далее - Принятие вклада) в соответствии с условиями Договора. Страхователь несет ответственность за принятие вклада имуществом третьих лиц (далее - Принятие вклада) и за принятие вклада имуществом третьих лиц (далее - Принятие вклада) в соответствии с условиями Договора. Страхователь несет ответственность за принятие вклада имуществом третьих лиц (далее - Принятие вклада) и за принятие вклада имуществом третьих лиц (далее - Принятие вклада) в соответствии с условиями Договора.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	Сторона, принимающая участие в страховании, несет ответственность за принятие вклада (Поло) и осуществление выплаты или возмещения, в случае если страховое возмещение по условиям Страховательской программы.

Специальный ООО «Абсолют Страхование»  
Застрахованное лицо: Кузнецов Владислав Геннадьевич  
И.П. Зяч

**Абсолют Страхование**

ПОЛИС № 015-073-00860422  
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в добровольном порядке, что означает добровольное принятие оценщиком ответственности юридического лица № 015-073-00860422 от 08.07.2022г. (далее - Договор) и заключенным с Принятием вклада имуществом третьими лицами ООО «Абсолют Страхование» и является Дополнительным к Акту заключения Договора и не заменяет Заключения на проведение оценки. Принятие вклада имуществом третьими лицами на сайте Страхователя и информационном информационном сайте Исполнителя по адресу: <http://www.abssoluto.ru/strahovanie/otvetstvennost-ypolnitelnykh-lyt>

СТРАХОВАТЕЛЬ	Кузнецов Владислав Геннадьевич
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	3 500 000 (Три миллиона / рублей)
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (ПОСЛЕ СТРАХОВАНИЯ)	3 000 000 (Три миллиона / рублей)
СТРАХОВАЯ ПРОГРАММА	3 000 / Три тысячи / рублей
ПЕРИОД ДЕЙСТВИЯ СТРАХОВОЙ ПРОГРАММЫ	После принятия вклада имуществом третьими лицами (далее - Принятие вклада) и принятием вклада имуществом третьими лицами (далее - Принятие вклада) в соответствии с условиями Договора. Страхователь несет ответственность за принятие вклада (Поло) и осуществление выплаты или возмещения, в случае если страховое возмещение по условиям Страховательской программы.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (ПОСЛЕ СТРАХОВАНИЯ)	с 10.07.2022 по 08.07.2023г.
СТРАХОВАЯ СУММА	Сторона, принимающая участие в страховании, несет ответственность за принятие вклада (Поло) и осуществление выплаты или возмещения, в случае если страховое возмещение по условиям Страховательской программы.

Специальный ООО «Абсолют Страхование»  
Застрахованное лицо: Кузнецов Владислав Геннадьевич  
И.П. Зяч

**СОЮЗ**

Ассоциация Саморегулируемая организация оценщиков «СОЮЗ»

**СВИДЕТЕЛЬСТВО**

Кузнецов Владислав Геннадьевич

является действительным членом  
Ассоциации Саморегулируемой организации оценщиков «СОЮЗ»

Свидетельство № С-0425  
Дата выдачи 22 июля 2020 г.

Генеральный директор СРО «СОЮЗ» И.П. Зяч

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 019986-1 от 31 мая 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кузнецову Владиславу Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от 31 мая 2021 г. № 201

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до 31 мая 2024 г.

Оценочная организация ООО «Апрель»  
Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru



Оценочная организация ООО «Апрель»

Оценка стоимости имущества (бизнеса) предприятия, машин и оборудования, нематериальных активов  
620146, г. Екатеринбург, ул. Ак.Бардина, д. 28, оф. 237, тел +7 912 0320 888, e-mail: Apriles@ya.ru