

О Т Ч Е Т

**ОБ ОЦЕНКЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ
НА УСЛОВИЯХ АРЕНДЫ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ВСТРОЕННЫМИ
НЕЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ (лит. А1-2Н): ПЕРВОГО ЭТАЖА
НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ – КИНОТЕАТРА «МОСКВА», А ИМЕННО:
помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м;
помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м,
РАСПОЛОЖЕННЫМИ ПО АДРЕСУ:
г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70**

Заказчик: Государственное автономное учреждение
культуры города Севастополя «Севастополь кино»
в лице директора Гарнега Дмитрия Анатольевича

Исполнитель: ООО «Даинна - Крым - Консалтинг»

Оценщик: Мринская Наталья Викторовна

Порядковый номер отчета: №2806-21/01

Дата оценки: 24 июня 2021 года

Дата составления отчета: 28 июня 2021 года

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

28 июня 2021 г.

Директору Государственного автономного учреждения культуры
города Севастополя «Севастополь кино»
Гарнега Дмитрию Анатольевичу

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке объекта недвижимости №79 от 24 июня 2021 г. оценщики ООО "Даинна-Крым-Консалтинг" произвели оценку **права пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно:** помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, **расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70.**

Объект оценки - право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно:

- помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м;
- помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м,

расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды в течение года и в том числе в течение месяца.

Состав объекта оценки: право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно:

- помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м;
- помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м,

расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды в течение года и в том числе в течение месяца.

Дата оценки (дата по состоянию, на которую определена стоимость объекта оценки) – 24 июня 2021 г.

Вид оцениваемой стоимости: рыночная стоимость.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и в соответствии с положениями стандартов оценки: Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015г. №297; ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №298; ФСО №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №299; ФСО №7 «Оценка недвижимости (ФСО N7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014г. №611; Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол №36/2017 от «24» мая 2017г.).

В процессе оценки мы использовали подходы и методы, наиболее подходящие для расчета стоимости объекта оценки. Основываясь на результатах проведенного анализа, расчетах, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, мы пришли к следующему заключению:

рыночная стоимость права пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды, по состоянию на 24 июня 2021 года, составляет:

в течение года: 1 472 052,00 рубля с НДС (один миллион четыреста семьдесят две тысячи пятьдесят два рубля ноль копеек) **или 1 226 710, 00 рублей без НДС** (один миллион двести двадцать шесть тысяч семьсот десять рублей ноль копеек)

в том числе **в течение месяца: 122 671, 00 рубль с НДС** (Сто двадцать две тысячи шестьсот семьдесят один рубль ноль копеек) **или 102 225,83 рублей без НДС** (Сто две тысячи двести двадцать пять рублей восемьдесят три копейки)

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для заключения договора аренды, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки не прошло более 6 месяцев.

Полная характеристика объекта оценки, а также все основные предположения, расчеты и выводы содержатся в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета об оценке, с учетом всех содержащихся там допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Методика расчетов и заключений, источники информации приведены в отчете.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вас.

С уважением,
Директор
ООО «Даинна-Крым-Консалтинг»



Н.В. Мринская

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	9
3.1 ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	9
3.2 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ.....	10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	12
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	14
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ	14
6.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ	15
6.2.1 Краткая характеристика региона	15
6.2.2 Локальное месторасположение объекта аренды	15
6.3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
6.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ	24
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	26
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	26
7.2 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. СЕВАСТОПОЛЯ, АПРЕЛЬ 2021 Г.	32
7.3 РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ	33
7.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	37
7.5 ХАРАКТЕРИСТИКА СФЕРЫ ПРЕДПРИЯТИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ.....	40
7.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВНДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	41
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	47
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	49
9.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	49
9.2 ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	49
9.2.1 Термины и определения.....	49
9.2.2 Общая методика оценки.....	49
9.2.3 Затратный подход	50
9.2.4 Сравнительный подход	50
9.2.5 Доходный подход.....	50
9.2.6 Согласование результатов	50
9.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ.....	51
10. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	53
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	70
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	71
П Р И Л О Ж Е Н И Е.....	72
ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ.....	73
ИНФОРМАЦИЯ О ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯХ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ В АРЕНДУ В Г. СЕВАСТОПОЛЕ.....	76
ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ.....	83

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1-1

Объект оценки	Право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: • помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; • помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды в течение года и в том числе в течение месяца.
Состав объекта оценки	Право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: • помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; • помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды в течение года и в том числе в течение месяца..
Существенные условия договора аренды	Рыночная стоимость объекта оценки производится исходя из среднерыночных условий - без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.
Характеристики объекта и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики Объекта представлены в технической документации
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Право пользования недвижимым имуществом на условиях аренды. Ограничения (обременения) этих прав отсутствуют. <u>Право собственности объекта аренды:</u> Субъект Российской Федерации – город федерального значения Севастополь (Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 24.06.2016 года Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), запись регистрации №91-91/001-91/001/079/2016-264/1) <u>Право оперативного управления объектом аренды:</u> Государственное автономное учреждение культуры города Севастополя «Севастополь кино» (Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 24.06.2016 года Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), запись регистрации №91-91/001-91/001/079/2016-268/1)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости права пользования в виде размера годовой арендной платы
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для заключения договора аренды Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
Вид стоимости	Рыночная
Возможные границы интервала, в которых может	Без указания границ интервала

находиться стоимость объекта оценки	
Иные расчетные величины (могут быть указаны) по согласованию с Оценщиком	Не указываются
Дата оценки	24 июня 2021 года
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком. В процессе проведения оценки Оценщик не проводит проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, исходит из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком. 2. Оценщик исходит из того, что сведения, содержащиеся в Отчете, получены из источников, заслуживающих доверие. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки. 3. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. 4. Итоговая стоимость объекта оценки должна быть указана с учетом НДС и без НДС.
Ограничивающие условия, на которых должна основываться оценка	1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете. 2. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки. 3. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей, а также использование отдельных частей (без контекста полного отчета) может привести к неверным выводам. 4. Прочие допущения и ограничения – на усмотрение ИСПОЛНИТЕЛЯ, не противоречащие Законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности.

Содержание и объем работ, осуществленных для проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы (п. 23 ФСО №1):

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

Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (Ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998 № 135-ФЗ).

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Выбор общих подходов (затратный, сравнительный и доходный) и специальных методов определяется целью оценки, полнотой и достоверностью имеющейся и необходимой для применения каждого метода исходной информации, а также условиями договора на оценку. В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет. (п. 3 ФСО №3).

Таблица 1-2

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление и передача Заказчику отчета об оценке	Проведено

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В отчете об оценке должна быть приведена информация о применяемых стандартах оценки (п.8б ФСО №3).

Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» в актуальной редакции и стандартами оценочной деятельности:

Таблица 2-1

Законодательство
Федеральный закон РФ от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (в действующей редакции)
Применяемые стандарты оценочной деятельности
Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297
Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298
Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299
Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611
Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» (Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.)
<i>Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», п. 2. ФСО №№ 1,2,3 утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 соответственно и п. 2 ФСО №7, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611</i>

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

3.1 ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

1. Оценка проводится на основании информации, предоставленной Заказчиком. В процессе проведения оценки Оценщик не проводит проверку подлинности и соответствия законодательству предоставленных документов, исходит из достоверности всех данных, предоставленных Заказчиком.

2. Оценщик исходит из того, что сведения, содержащиеся в Отчете, получены из источников, заслуживающих доверие. Оценщик не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения, относящиеся к Объекту оценки.

3. Права собственности на оцениваемый объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

4. Итоговая стоимость объекта оценки должна быть указана с учетом НДС и без НДС.

5. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если такое не оговорено в Отчете.

6. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, экологических, юридических и природных условий, способных повлиять на стоимость Объекта оценки.

7. Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей, а также использование отдельных частей (без контекста полного отчета) может привести к неверным выводам.

8. Все аналитические исследования и выводы, приведенные в настоящем Отчете, были выполнены в соответствии с принципами российских стандартов оценки.

9. Оценщик не несет ответственности за изменения рыночных условий и не берет на себя обязательств вносить в настоящий Отчет какие-либо изменения в связи с изменением рыночных условий после указанной в Отчете даты оценки.

10. От Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, дачи показаний или присутствия на судебных разбирательствах относительно имущества, или имущественных прав, связанных с объектом оценки, если только об этом не будет заключено специальное соглашение.

11. Настоящий Отчет подготовлен исключительно в указанных в задании на оценку целях и не может быть использован в каких-либо иных целях. Ни сам Отчет, ни какая-либо его часть (включая любые выводы, содержащиеся в настоящем Отчете, ссылки на Оценщика, ссылки на лицо, имеющее отношение к подготовке Отчета) не могут быть опубликованы без письменного согласия Оценщика.

12. Перечень исходной информации приведен в Разделе 6, копии документов, использованных при проведении оценки, содержатся в Приложении к настоящему Отчету.

13. Настоящие условия полностью отвечают положениям Договора на оценку и не могут быть изменены иначе, как по дополнительному соглашению сторон, оформленному надлежащим образом.

14. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы, если иное прямо не указывается в Отчете.

15. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку (п.14 ФСО №3).

3.2 СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки производится исходя из среднерыночных условий - без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 4-1

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	
Организационно-правовая форма	Государственное учреждение
Полное наименование	Государственное автономное учреждение культуры города Севастополя «Севастополь кино»
Основной государственный регистрационный номер (далее ОГРН)	1149204068089
Дата присвоения ОГРН	24 декабря 2014 года
Место нахождения	г. Севастополь, ул. Большая Морская, д. 13
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	
Фамилия, имя, отчество	Мринская Наталья Викторовна
Почтовый адрес	г. Севастополь, ул. Степаняна, д. 15, кв. 49, 299038
Адрес электронной почты	mrinskay@mail.ru
Номер контактного телефона	+7 978 731 80 96
Серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	паспорт, серия и номер: 09 14 488235, выданный 28.09.2018г. УМВД России по г. Севастополю, код подразделения 920-002
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», Свидетельство №1421 от 27.07.2017г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховщик – Страховое акционерное общество «ВСК». Страховой полис (Договор) страхования ответственности оценщика №2000SB4001954 от 31 мая 2020 г. Срок действия договора с 01.06.2020 г. по 31.05.2023 г. Размер страховой суммы – 300 000 рублей
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» № 772400404480, выданный НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», 15.07.2014г., регистрационный номер 0496
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001695-1 от 29.12.2017 г. по направлению «Оценка недвижимости» (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» срок действия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности продлен до 29.07.2021 г.)
Стаж работы	15 лет
СВЕДЕНИЯ ОБ ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Даинна-Крым-Консалтинг»
ОГРН	1149204007226
Дата присвоения ОГРН	04.07.2014г.
Место нахождения	г. Севастополь, ул. Балаклавская, 4
Страховой полис (договор) страхования оценочной фирмы	Страховщик - ООО «Абсолют Страхование». Страховой полис №002-073-005840/20 от 01.10.2020 г. Размер страховой суммы – 5 000 000 рублей. Срок действия страхования – с 01.10.2020г. по 30.09.2021 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями ст. 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Все сведения об объекте оценки, содержащиеся в настоящем Отчете, находятся в сфере профессиональной компетенции Оценщика, основанной на специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость Объекта оценки. При проведении оценки оценщиком не выявлено необходимости привлечения специалистов (экспертов).	

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки – Договор №79 от 24 июня 2021 года с Государственным автономным учреждением культуры города Севастополя «Севастополь кино».

Общая информация, идентифицирующая объект оценки, представлена ниже.

Таблица 5-1

Наименование	Значение
Объект оценки	Право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: • помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; • помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды в течение года и в том числе в течение месяца..
Состав объекта оценки	Право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: • помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; • помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды в течение года и в том числе в течение месяца..
Кадастровый номер здания	91:03:002001:1680
Собственник	Субъект Российской Федерации – город федерального значения Севастополь (Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 24.06.2016 года Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), запись регистрации №91-91/001-91/001/079/2016-264/1)
Балансодержатель	Государственное автономное учреждение культуры города Севастополя «Севастополь кино» (Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 24.06.2016 года Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), запись регистрации №91-91/001-91/001/079/2016-268/1)
Остаточная балансовая стоимость нежилого здания	по состоянию на 24 июня 2021 года данные Заказчиком не предоставлены

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, представлены ниже.

Таблица 5-2

Показатели стоимости	Значение
по сравнительному подходу	в течение года составляет: 1 472 052,00 рубля с НДС или 1 226 710, 00 рублей без НДС в том числе в течение месяца: 122 671, 00 рубль с НДС или 102 225,83 рублей без НДС
по затратному подходу	Не применялся
по доходному подходу	Не применялся

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 5-3

Показатель	Значение
Итоговая величина стоимости объекта оценки	в течение года составляет: 1 472 052,00 рубля с НДС или 1 226 710, 00 рублей без НДС в том числе в течение месяца: 122 671, 00 рубль с НДС или 102 225,83 рублей без НДС
Ограничения и пределы применения полученного результата	Суждение Оценщика относительно величины рыночно-обоснованной годовой арендной платы действительно только на дату оценки. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки определена без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ И МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ

Основными источниками информации при подготовке настоящего Отчета являются документы и материалы, представленные Заказчиком (в копиях – см. Приложение). Перечень документов, предоставленный Заказчиком, представлен ниже.

Таблица 6-1

Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	
1	Копия Свидетельства о государственной регистрации права, выданного 24.06.2016 года Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), запись регистрации №91-91/001-91/001/079/2016-264/1
2	Копия Свидетельства о государственной регистрации права, выданного 24.06.2016 года Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), запись регистрации №91-91/001-91/001/079/2016-268/1
3	Копия Распоряжения №109 от 07.08.2015 года
Технические и эксплуатационные документы	
4	Копия Технического паспорта, выданного ГУП города Севастополя «Бюро технической инвентаризации» по состоянию на 24.11.2003 года
Прочие документы	
5	Копия Выписки из ЕГРЮЛ от 24.06.2021 года №ЮЭ9965-21-164969104

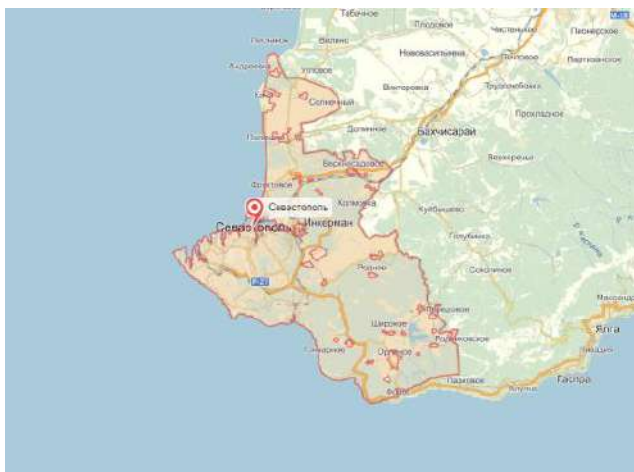
Из вышеуказанных источников, предоставленных Заказчиком, нами установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, кроме того, использованы следующие общедоступные источники информации:

Таблица 6-2

Используемая литература
Справочник оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500-1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020 г.
Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. СПб.: «Лань», 2000 г.
Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. Учебное пособие. М., 1994 г.
Тарасевич Е.И. Финансирование инвестиций в недвижимость. СПб.: Изд-во СПбГТУ, 1996 г.
Информация с сайтов сети Интернет
http://domofond.ru/ http://reklama-sev.com http://akgggroup.ru

6.2 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

6.2.1 Краткая характеристика региона



Объект аренды расположен на территории г. Севастополя. Севастополь - город, расположенный на юго-западе Крымского полуострова, на берегу Чёрного моря. Заложен по указу российской императрицы Екатерины II в 1783 году. Город-герой. Незамерзающий морской торговый и рыбный порт, промышленный, научно-технический, рекреационный и культурно-исторический центр. Исторический центр Севастополя расположен на южной стороне Севастопольской бухты. В

Севастополе расположены военно-морские базы Черноморского флота Российской Федерации.

С 21 марта 2014 года город Севастополь входил в состав вновь образованного Крымского федерального округа Российской Федерации. В настоящее время Севастополь входит в состав Южного федерального округа.

Административное наименование город Севастополь используется для обозначения всей территории, подчинённой Севастопольскому горсовету (поэтому нередко используется выражение «город-регион»), которая, кроме городской застройки, включает: город Инкерман, посёлок городского типа Кача, 28 сёл и 1 посёлок и более 30 поселений без статуса населённого пункта (аграрного типа или спецпоселений).

Общая площадь территории, подчинённой городскому совету Севастополя, составляет 1079,6 км², из них 863,6 км² — суша, 12 % которой заселены, 32,3 % — сельскохозяйственная зона, 41,0 % — леса и горы, 57 км² занимают подразделения военно-морского флота России; 228,4 км² от общей территории составляют акватории морских бухт.

6.2.2 Локальное месторасположение объекта аренды

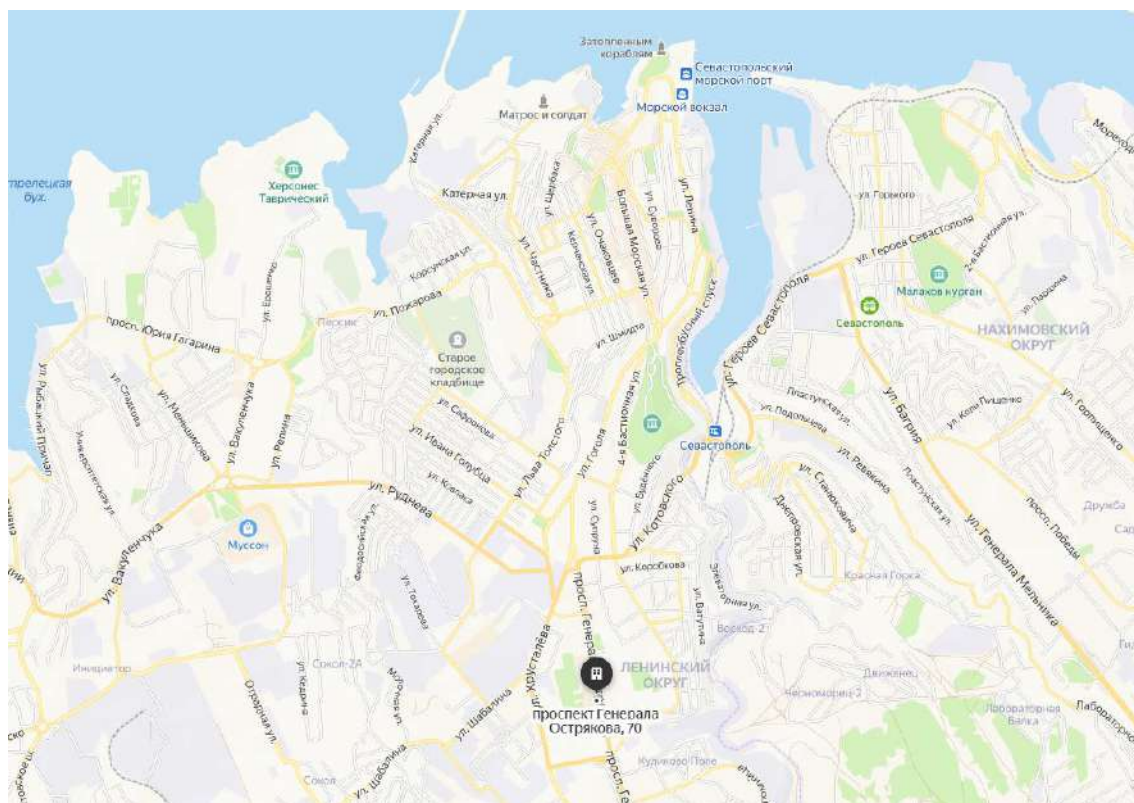
Объект аренды расположен в Ленинском районе. Ленинский район образован в 1961 году, это центральный район города. Несмотря на то, что площадь Ленинского района меньше, чем площадь остальных районов города, количество населения, проживающего в нем, больше, чем в других районах. В Ленинском районе очень высокая концентрация объектов городской социальной, бытовой, торговой инфраструктуры города. В основном здесь сосредоточены объекты торговли, офисы, банки, аптеки. Граница Ленинского района проходит от бухты Карантинной по Карантинные балки на юг. Южная граница проходит от пересечения с границами Гагаринского и Балаклавского районов на восток. Восточная граница проходит от пересечения с границами Балаклавского и Нахимовского районов на запад по южной границе землепользования коллективных садов урочища Максимовой дачи вдоль северо-западной границы землепользования ж.д. станции Севастополь до южного берега Южной бухты.

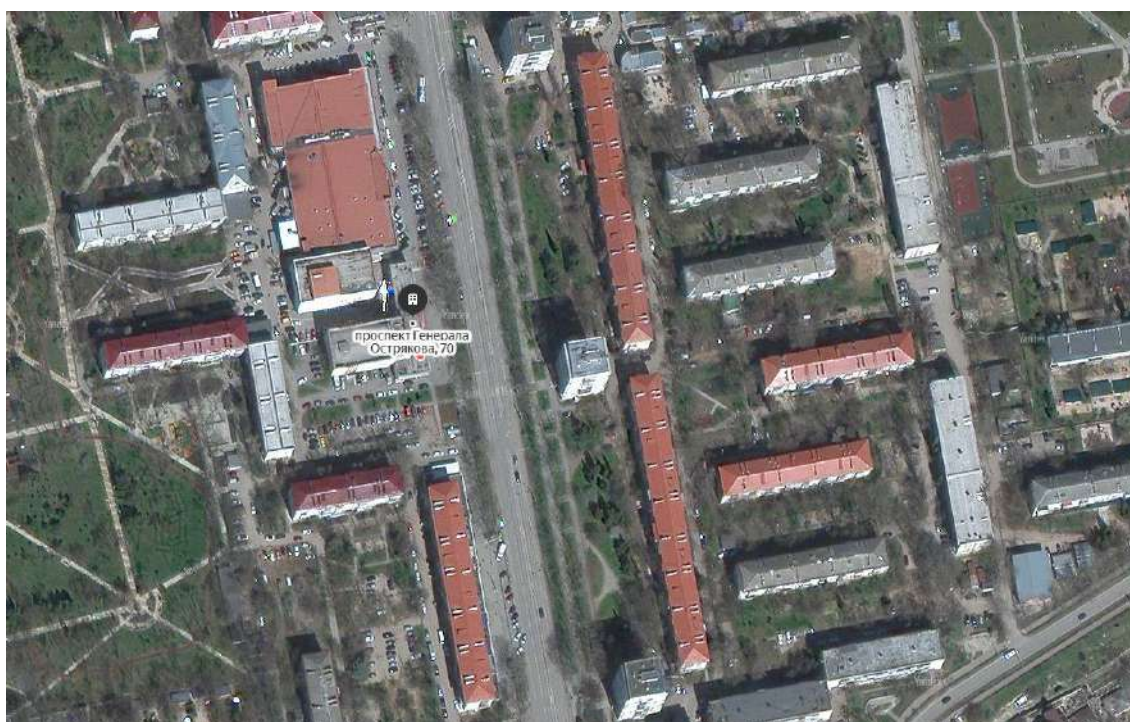
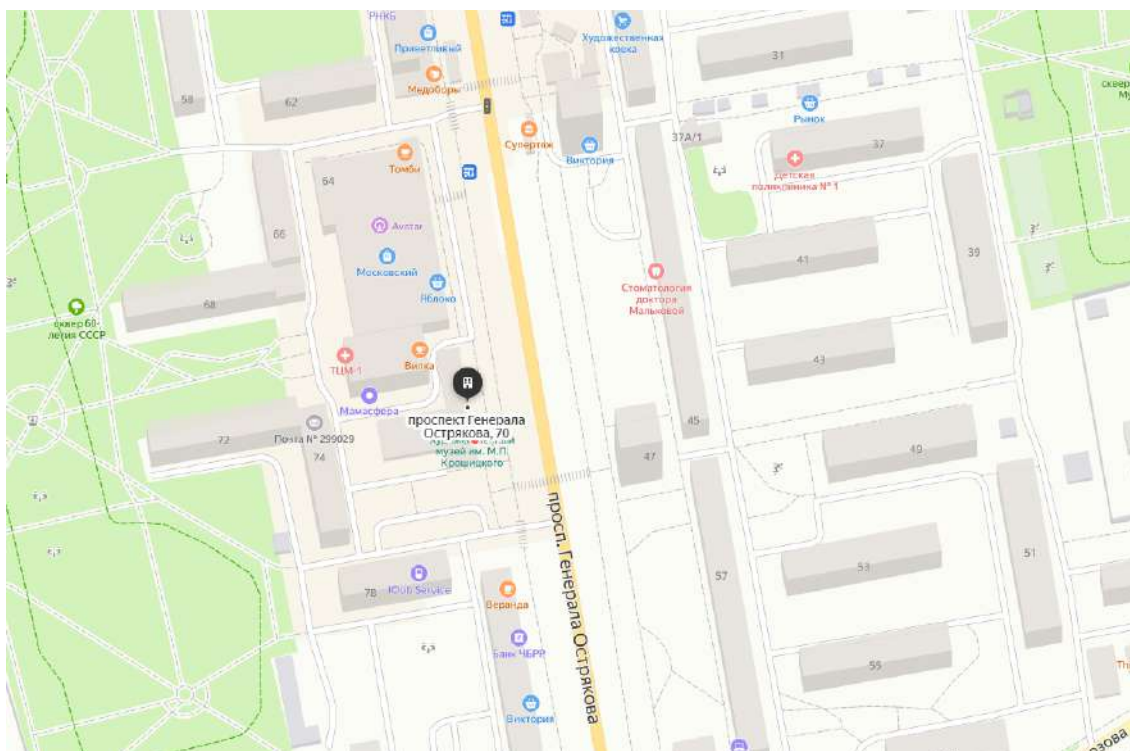
Население района составляет порядка 30 % жителей города Севастополя. В районе порядка 900 предприятий, учреждений, организаций, кооперативов и работает там около 58 тыс. человек. В том числе: 20 промышленных предприятий, 26 строительных, 15 транспортный, 66 учреждений связи, 67 учреждений народного образования из них

14 общеобразовательных школ, 1 школа-интернат, 1 спортшкола, 22 детских сада, которые относятся к району и 11 ведомственных детских сада, 26 объектов культуры и искусства, 9 заведений науки и научного обслуживания, 730 малых предприятий, 219 кооперативов, 78 стационарных предприятий торговли. Ленинский район представлен такими крупными предприятиями как "Эра", Молокозавод, Хлебокомбинат, завод "Молот", Морской торговый порт, АТП 14356, АТП 14303, троллейбусное управление, трест "Севастопольстрой", трест "Крымморгидрострой". На территории района расположены 17 поликлиник и больниц, а также их филиалов, 7 кинотеатров, 2 театра, 9 клубов и домов культуры, 9 подростковых клубов, 3 стадиона, 2 плавательных бассейна, 4 ведомственных спортзала, 88 предприятий и учреждений бытового обслуживания, 3 ПТУ и средних учебных заведений. Все митинги, шествия, собрания происходят как правило в Ленинском районе. На территории района размещается Правительство Севастополя и Севастопольский городской совет, дислоцированы штабы Черноморского флота России, а также воинские части.

Основные транспортные магистрали: необходимо отметить, что в Ленинском районе градостроительная структура размещения основных магистралей – радиальная. Это городское кольцо – пл. Нахимова - ул. Ленина – пл. Суворова – продолжение ул. Ленина – пл. Ушакова – ул. Б.Морская – пл. Лазарева – проспект Нахимова – пл. Нахимова. Именно от городского кольца в разные стороны расходятся транспортные магистрали, соединяющие центр города с остальными районами г. Севастополя. Это ул. Гоголя, берущая свое начало от пл. Ушакова и соединяющая центральный район города с районом, расположенным вдоль проспекта Острякова (Ленинский район) и далее с Балаклавским районом, ул. Портовая, плавно переходящая в ул. Героев Севастополя и соединяющая центральную часть города с Нахимовским районом, ул. Пожарова, переходящая в проспект Гагарина и затем в ул. Вакуленчука, соединяющую центральную часть города с Гагаринским районом.

Места основного скопления городской инфраструктуры: максимальное по периметру центрального городского кольца, а также вдоль пр. Острякова, район «Московского» рынка, район «Хрюкинского» рынка, в меньшей степени район «Соловьевского» рынка.





Краткая характеристика месторасположения объекта аренды представлена ниже.

Таблица 6-3

Адрес объекта аренды	
Город	Севастополь
Пр-кт	Генерала Острякова
Номер дома	70
Характеристика местоположения	
Расстояние до центра (км)	3,4
Расстояние до автовокзала (км)	3,1
Расстояние до ж/д вокзала (км)	2,8
Расстояние до аэропорта г. Симферополь (км)	87,0
Расстояние до порта (км)	4,9
Расстояние до магистралей (км)	0,03
Характеристика расположения	
Транспортная доступность	хорошая
Расстояние до главной дороги	0,03 км
Расстояние до остановки общественного транспорта	0,14 км
Интенсивность людских потоков	высокая
Окружающая застройка	застройка коммерческой недвижимостью и жилой недвижимостью
Характеристика территории	территория здания не ограждена

6.3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Анализ правоустанавливающих документов и технической документации выполнен на основании данных документов, перечисленных в п. 6.1 настоящего Отчета (копии документов представлены в Приложении).

Осмотр объекта оценки проводился 24 июня 2021 г. В результате осмотра установлено соответствие объемно-планировочных решений объекта аренды с данными технической документации, предоставленной Заказчиком.

В качестве исходных данных Заказчиком предоставлены копии правоустанавливающего документа и технической документации.

Таблица 6-4

Описание прав на объект аренды	
Объект оценки	Право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: • помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; • помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды в течение года и в том числе в течение месяца..
Объект аренды	Встроенные нежилые помещения первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: • помещение торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; • помещения санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м,

Описание прав на объект аренды	
	расположенные по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70
Состав объекта оценки	Право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: • помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; • помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды в течение года и в том числе в течение месяца..
Кадастровый номер здания	91:03:002001:1680
Собственник	Субъект Российской Федерации – город федерального значения Севастополь (Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 24.06.2016 года Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), запись регистрации №91-91/001-91/001/079/2016-264/1)
Владелец (балансодержатель)	Государственное автономное учреждение культуры города Севастополя «Севастополь кино» (Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 24.06.2016 года Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), запись регистрации №91-91/001-91/001/079/2016-268/1)
Балансовая стоимость объекта оценки	Отсутствует
Остаточная балансовая стоимость нежилого здания	по состоянию на 24 июня 2021 года данные Заказчиком не предоставлены

Таблица 6-5

Данные о владельце	
Полное наименование юридического лица	Государственное автономное учреждение культуры города Севастополя «Севастополь кино»
Сокращенное наименование юридического лица	ГАУКС «СЕВАСТОПОЛЬ КИНО»
ОГРН и дата его присвоения	ОГРН 1149204068089, дата присвоения 24 декабря 2014 г.

Осмотр объекта оценки проводился **24 июня 2021 г.** На дату оценки отдельно стоящее нежилое здание эксплуатируется. В здании располагается Государственное автономное учреждение культуры города Севастополя «Севастополь кино». В результате осмотра установлено соответствие объемно-планировочных решений объекта аренды с данными технической документации, предоставленной Заказчиком.

Количественные и качественные характеристики объекта

Таблица 6-6

Характеристика здания		
Показатель	Значение	Источник информации, комментарий
Дата постройки	1982	Технический паспорт, выданный ГУП города Севастополя «Бюро технической инвентаризации» по состоянию на 24.11.2003 года;
Тип конструктивной системы	КС-1	
Площадь здания, кв. м	1733,40	
Этажность здания	4 этажа	
Этаж расположения оцениваемых помещений	первый этаж	Свидетельство о государственной регистрации права, выданное 24.06.2016 года Управлением государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), запись регистрации №91-91/001-91/001/079/2016-264/1
Текущее использование оцениваемых помещений	Помещения общественного питания	

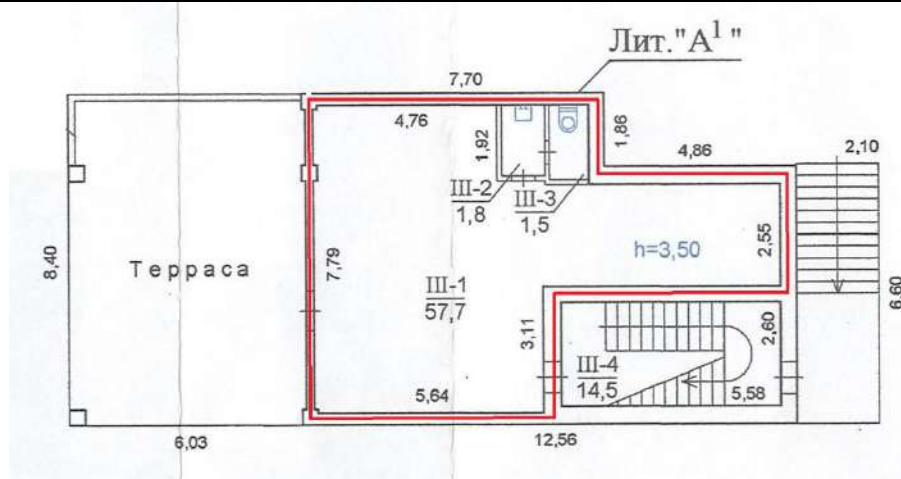
Описание конструктивных элементов объекта

Таблица 6-7

согласно данным Технического паспорта, выданного ГУП города Севастополя «Бюро технической инвентаризации» по состоянию на 24.11.2003 года и визуальному осмотру, проведенному Оценщиком	
Наименование	Описание
Фундамент	бутобетонный
Наружные и внутренние капитальные стены	инкерманские блоки
Перегородки	гипсолитовые
Перекрытие	сборные ж/б панели
Кровля	рубероид
Полы	плитка, напольное покрытие
Проемы оконные	двойные спаренные, металлическая решетка
Проемы дверные	деревянные однополотные филенчатые
Отделка	стены - керамическая плитка, штукатурка и окраска ВДВА Потолок - штукатурка и окраска ВДВА
Инженерное обеспечение	Водоснабжение, отопление, канализация, электроснабжение

Таблица 6-8

согласно данных Технического паспорта, выданного ГУП города Севастополя «Бюро технической инвентаризации» по состоянию на 24.11.2003 года



Экспертная оценка технического состояния здания в целом проведена с использованием Методики определения физического износа гражданских зданий¹, утвержденной Министерством коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. №404 по укрупненной шкале:

Таблица 6-9

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	38...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93...120

¹ http://snipov.net/c_4738_snip_112727.html#i118415

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-

В ходе оценки технического состояния зданий, Оценщик использовал данные технического паспорта и результаты проведенного визуального обследования.

На основании вышеизложенного, можно сделать заключение, что конструктивные элементы зданий в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен на данной стадии, общее техническое состояние его можно охарактеризовать, как удовлетворительное.

Описание основных характеристик объекта аренды

Таблица 6-10

Показатель	Значение	Источник информации
Общая площадь помещений, кв. м	61,0	Технической паспорт, выданный ГУП города Севастополя «Бюро технической инвентаризации» по состоянию на 24.11.2003 года, результаты визуального обследования
Высота помещений, м	3,5	
Текущее использование	помещения общественного питания	Данные визуального обследования

Описание конструктивных характеристик и технического состояния объекта аренды

При оценке технического состояния объекта аренды Оценщик использовал данные технического паспорта, а также была произведена экспертная оценка на основании визуального обследования.

Экспертная оценка технического состояния объекта аренды проведена с использованием Методики определения физического износа гражданских зданий², утвержденной Министерством коммунального хозяйства РСФСР от 1970-10-27.

Таблица 6-11

Наименование	Описание
Фундамент	Отдельные трещины в цокольной части здания
Наружные и внутренние капитальные стены	Отдельные трещины и выбоины
Перегородки	Трещины в местах примыкания перегородок к потолку
Перекрытия	Трещины в швах между плитами
Кровля	Ослабление креплений в отдельных местах

² http://snipov.net/c_4738_snip_112727.html#i118415

Наименование	Описание
Полы	Отколы и трещины отдельных плиток на площади до 40%, отставание материала на стыках, вздутие местами, мелкое повреждение плинтусов
Проемы оконные	Повреждения слоя краски, волосяные трещины в рустах, в местах примыкания потолка и стен
Проемы дверные	Окна: рамы рассохлись и расшатались в уголках, часть приборов повреждена или отсутствующая Двери: полотна осели или имеют неплотный приют по периметру коробки, наличники повреждены
Отделка	Отдельные волосяные трещины, повреждения слоя краски, царапины, трещины и отколы в плитках
Инженерное обеспечение	Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, некоторое нарушение окраски отопительных приборов и стояков, ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, ослабление креплений отдельных электроприборов

Основные выводы по разделу:

- Объект аренды представлен **встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70;**
- На основании проведенного визуального обследования, а также на основании данных предоставленных Заказчиком установлено следующее. На дату оценки отдельно стоящее нежилое здание эксплуатируется. Техническое состояние его в целом оценивается как **«удовлетворительное»**. В здании располагается Государственное автономное учреждение культуры города Севастополя «Севастополь кино».
- По своим объемно-планировочным решениям и качеству отделки встроенные нежилые помещения относятся к классу **standart**; На момент осмотра объект аренды используется под помещения общественного питания. Техническое состояние объекта аренды в целом оценивается как **«хорошее»**.

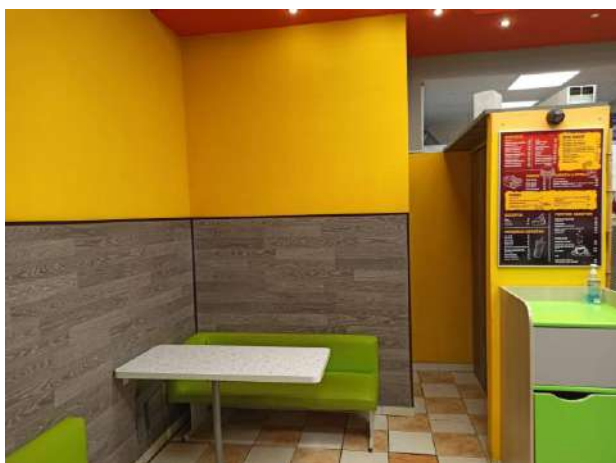
6.4 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

Таблица 6-12

Внешний вид здания



Внутренний вид помещений





7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, состояния экономики страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности строительных материалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне цен объектов, на объемах предложения и спроса, объемах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объема продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.
2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним

из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Вместе с тем, нужно признать и исторически доставшиеся недостатки экономики: технологическое отставание в области гражданской промышленности (автомобилестроение, сельскохозяйственное машиностроение, производство пищевого оборудования, оборудования легкой промышленности и пр.) в силу направленности экономики преимущественно на продукцию оборонного назначения.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация

страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому удалось значительно снизить внешний госдолг и накапливать золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 605,9 млрд.долл. США на 28.05.2021 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции.

Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономики в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США -

снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов.

Развивается энергетическая система и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достраивается газопровод в Германию «Северный поток - 2», планируется «Сила Сибири - 2», развивается Северный морской путь и система заводов СПГ.

2 - 5 июня прошёл 24-й Петербургский международный экономический форум. Его посетили 13 тыс. участников из 140 стран, было заключено около 800 сделок на общую сумму 3,8 трлн руб.

5. В условиях коронавирусной пандемии 2020 года:

☑ Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики;

☑ российский ВВП по итогам 2020 года сократился на 3 процента — в то время как мировая экономика снизилась на 3,8 процента, а экономика развитых стран — на 5,4 процента. Совокупный ВВП развивающихся стран-экспортеров сырьевых товаров в 2020 году снизился на 4,8 процента.

6. Россия реализует 12 национальных проектов и Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры страны (за период 2021-2023 годов объем финансирования превысит 7,6 трлн рублей). Дополнительно готовится Стратегия социально экономического развития РФ до 2030 года с финансированием порядка 5,5 трлн. руб.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Основные экономические показатели России

(данные периодически уточняются)

зеленый – положительная динамика, красный – отрицательная динамика (в сопоставимых ценах)

№		2020 г.		Янв-март 2021
		млрд руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106967,5	-3,0	-1,0
2.	Инвестиции в основной капитал	20118,4	-1,4	+2,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5	-3,6
			Январь-декабрь 2020г.	Январь-апрель 2021г.
			+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства		-1,7	-1,1
5.	Продукция сельского хозяйства		+1,5	+0,2
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		+0,1	+2,2
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		-1,9	нд
8.	- жилых помещений		+32,5	+27,9
9.	- нежилых помещений, в том числе:		-5,5	нд
10.	- торговых		-24,2	нд
11.	- офисных		+5,8	нд
12.	- промышленных		0	нд

13.	- сельскохозяйственных	+15,0	нд
14.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		-12,5
15.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-4,9	+1,9
16.	в том числе, железнодорожного транспорта	-2,2	+3,6
17.	трубопроводного	-8,0	-0,1
18.	автомобильного	-1,4	+5,8
19.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-4,1	+5,9
20.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-17,3	+6,2
21.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-20,7	+10,4
22.	Внешнеторговый оборот (январь-март 2021, млрд долл. США)	-15,3	+7,2
23.	в том числе: экспорт товаров	-21,0	+2,8
24.	импорт товаров	-5,8	+14,2
25.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-март 2021, руб.:		
26.	номинальная	+6,0	+7,2
27.	реальная (учитывает инфляцию)	+2,5	+1,6
28.	Ключевая ставка с 26.04.2021г., %	+4,25	+5,0
29.	Инфляция на конец марта 2021 года (г/г)	+5,7	+6,0

(в текущих ценах)

		2020/2019	2021/2020
30.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-март	-29,6	+3,4р
31.	Доля убыточных организаций янв-март	35,1 %	33,1%
32.	Кредиторская задолженность на 01.04, трлн.руб.	52,8	+22,3
33.	Депозиты и прочие привлеченные банками средства юридических лиц, на 01.05	+0,3	+14,9
34.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлеченные банками, на 01.05	+9,2	+2,9
35.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на 01.05	+4,5	+11,4
36.	Кредиты физическим лицам на 01.04	+4,9	+18,1
37.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	+16,7	+19,3
38.	- средневзвешенная ставка	8,7%	7,23%
39.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам	+1,0 (1%)	+4,7 (0,8%)
40.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-март		
	- доходы	+1,8	+8,9
41.	- расходы	+13,2	+9,1
42.	- профицит, млрд. руб.	-4297,3	662,0
43.	Золотовалютные резервы	+15,4	+7,2

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует и ускорит экономику. С другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, Иран, другие). Нарастание международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна

организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,0%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Наметившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что **Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, что обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается хороший спрос и рост объемов сделок.**

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства большой сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые

дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объемов строительства,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закрепитости и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов.

С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка до 5% и ставка по льготной ипотеке до 7%.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к будущему росту рынков.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/Qurp6hj0/osn-04-2021.pdf>,

2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

3. <https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 09.06.2021 года.

7.2 ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ Г. СЕВАСТОПОЛЯ, АПРЕЛЬ 2021 Г.³

	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г. в % к апрелю 2020 г.	Январь- апрель 2021 г.	Январь- апрель 2021 г. в % к январю- апрелю 2020 г.
Оборот организаций ¹⁾ , млн рублей	15935,3	133,5	61071,4	122,4
Индекс промышленного производства ²⁾	х	171,1	х	125,5
Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей в действующих ценах, млн рублей	268,2	101,9 ³⁾	748,2	99,7 ³⁾
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	1446,4	212,8 ³⁾	7523,5	431,5 ³⁾
Пассажирооборот автомобильного транспорта ⁴⁾ , млн пасс.-км	55,4	303,8	233,8	109,4
Грузооборот автомобильного транспорта ⁵⁾ , уточненные данные, тыс. т. км.	2360,2	145,4	9616,3	166,1
Оборот розничной торговли, млн рублей	5857,5	143,4 ³⁾	21870,6	108,6 ³⁾
Объем платных услуг населению, млн рублей	3488,5	141,2 ³⁾	12999,4	101,8 ³⁾
Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли, млн рублей	5158,7	145,3 ³⁾	16141,4	117,1 ³⁾
Среднемесячная начисленная заработная плата номинальная, рублей	37462 ⁶⁾	97,0 ⁷⁾	37816 ⁸⁾	112,8 ⁹⁾
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода ¹⁰⁾ , человек	1275	68,1	х	х
Индекс потребительских цен	х	106,9	х	106,9
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹¹⁾	х	107,9	х	106,5

¹⁾ Данные по показателю «Оборот организаций» представляют совокупность организаций с соответствующим основным видом деятельности и отражают коммерческую деятельность организаций.

²⁾ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" ОКВЭД на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

³⁾ В сопоставимых ценах.

⁴⁾ С учетом пассажироперевозок, выполненных индивидуальными предпринимателями.

⁵⁾ Без субъектов малого предпринимательства и организаций со средней численностью работников до 15 человек, не являющихся субъектами малого предпринимательства.

⁶⁾ Данные за март 2021 г.

⁷⁾ Март 2021 г. в процентах к марту 2020 г.

⁸⁾ Данные за январь-март 2021 г.

⁹⁾ Январь-март 2021 г. в процентах к январю-марту 2020 г.

¹⁰⁾ По данным Департамента труда и социальной защиты населения г. Севастополя «Центр занятости населения».

¹¹⁾ Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

Вывод.

За 2015-2020 год удалось не только стабилизировать экономическую ситуацию, но и обозначить позитивные изменения. Была произведена реконструкция системы электроснабжения полуострова с подключением к энергосистеме Краснодарского края, ведутся работы по строительству автотрассы "Таврида", завершено грандиозное строительство Керченского моста. Севастопольцам и Крымчанам удалось улучшить показатели в основных сферах экономики: энергетике, туризме и отдыхе, промышленном производстве, сельском хозяйстве и др. Это выразилось в увеличении среднемесячной заработной платы и доходов населения в целом, некотором увеличении общего уровня жизни. Положительные тенденции в развитии социально-экономического уровня развития региона оказали существенное влияние на поведение рынка недвижимости. К концу 2019 г. наблюдалась стабилизация цен на жилую и коммерческую недвижимость, а к концу 2020 г. незначительный рост цен.

³ <http://sevastopol.gks.ru>

7.3 РЫНКИ ТОВАРОВ И УСЛУГ

7.3.1 РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

1. РОЗНИЧНАЯ ТОРГОВЛЯ

Оборот розничной торговли в январе-апреле 2021 г. составил 21870,6 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 108,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

Таблица 1

Динамика оборота розничной торговли

	Млн рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2020 г. ¹⁾			
Январь	5412,3	102,3	89,6
Февраль	4678,1	100,9	86,3
Март	4860,3	101,2	103,0
Январь-март	14950,7	101,5	х
Апрель	3811,1	70,6	77,1
Май	4847,0	82,4	127,1
Июнь	5212,6	82,4	107,6
Январь-июнь	28821,4	89,3	х
Июль	6486,4	98,4	123,7
Август	6958,6	99,1	107,0
Сентябрь	6737,0	99,8	97,0
Январь-сентябрь	49003,4	93,2	х
Октябрь	6154,6	100,4	90,6
Ноябрь	6113,6	101,9	98,5
Декабрь	6530,8	102,1	106,3
Январь-декабрь	67802,4	95,4	х
2021 г.			
Январь	5560,5	96,6	84,8
Февраль	5146,6	102,0	91,1
Март	5306,0	101,2	102,2
Январь-март	16013,1	99,8	х
Апрель	5857,5	143,4	109,0
Январь-апрель	21870,6	108,6	х

¹⁾ Утвержденные данные.

¹⁾ Утвержденные данные.

По итогам января-апреля 2021 г. оборот розничной торговли на 92,5% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка. Доля продаж товаров, реализуемых на розничных рынках и ярмарках, составила 7,5

Таблица 2

**Оборот розничной торговли торгующих организаций
и продажа товаров на розничных рынках и ярмарках**

	Январь-апрель 2021 г., млн рублей	В % к январю-апрелю 2020 г.	В % к общему итогу
Всего	21870,6	108,6	100
в том числе:			
оборот розничной торговли торгующих организаций ¹⁾	20239,4	111,7	92,5
продажа товаров на розничных рынках и ярмарках	1631,2	81,2	7,5
¹⁾ Включая индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность вне рынка.			

В январе-апреле 2021 г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 49,3%, непродовольственных товаров - 50,7%.

Таблица 3

**Динамика оборота розничной торговли пищевыми продуктами,
включая напитки, и табачными изделиями, непродовольственными
товарами**

	Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия			Непродовольственные товары		
	млн рублей	в % к		млн рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2020 г. ¹⁾						
Январь	2577,5	101,8	86,8	2834,8	102,8	92,3
Февраль	2248,7	99,8	86,9	2429,4	102,1	85,7
Март	2349,0	99,1	103,0	2511,3	103,4	103,0
Январь-март	7175,2	100,3	х	7775,5	102,8	х
Апрель	1913,1	73,0	79,2	1898,0	68,3	74,8
Май	2434,1	84,4	127,6	2412,9	80,5	126,7
Июнь	2557,2	85,4	106,0	2655,4	79,7	109,2
Январь-июнь	14079,6	90,0	х	14741,8	88,5	х
Июль	3175,8	99,6	123,1	3310,6	97,3	124,3
Август	3413,4	98,1	107,3	3545,2	100,0	106,8
Сентябрь	3245,7	100,0	95,7	3491,3	99,7	98,2
Январь-сентябрь	23914,5	93,7	х	25088,9	92,7	х
Октябрь	3013,1	100,1	91,6	3141,5	100,6	89,7

Продолжение

	Пищевые продукты, включая напитки, и табачные изделия			Непродовольственные товары		
	млн рублей	в % к		млн рублей	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
Ноябрь	3030,5	100,7	99,1	3083,1	102,9	97,9
Декабрь	3244,8	101,5	106,1	3286,0	102,8	106,5
Январь-декабрь	33202,9	95,7	х	34599,5	95,1	х
2021 г.						
Январь	2703,9	97,0	83,0	2856,6	96,3	86,5
Февраль	2536,4	101,6	91,1	2610,2	102,4	91,0
Март	2625,6	101,0	102,3	2680,4	101,4	102,0
Январь-март	7865,9	99,7	х	8147,2	99,8	х
Апрель	2907,6	138,3	108,4	2949,9	148,5	109,5
Январь-апрель	10773,5	107,8	х	11097,1	109,4	х

¹⁾ Утвержденные данные.

Таблица 4

Товарные запасы в организациях розничной торговли

на конец месяца

	Товарные запасы, млн рублей	Уровень запасов, в днях торговли
2020 г.		
Январь	5349,5	88
Февраль	5394,2	87
Март	5598,5	71
Апрель	5752,4	100
Май	5690,3	79
Июнь	5821,8	68
Июль	5800,0	59
Август	5778,7	55
Сентябрь	5998,6	60
Октябрь	6080,8	65
Ноябрь	6269,1	57
Декабрь	6191,5	52
2021 г.		
Январь	6468,1	67
Февраль	6649,2	65
Март	7087,1	68
Апрель	6859,3	60

Общественное питание

Оборот общественного питания (оборот ресторанов, кафе, баров, столовых при предприятиях и учреждениях, а также организаций, осуществляющих поставку продукции общественного питания) в январе-апреле 2021 г. составил 2082,2 млн рублей или 116,2% (в сопоставимых ценах) к январю-апрелю 2020 г.

Таблица 5

Динамика оборота общественного питания

	Млн рублей	В % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2020 г. ¹⁾			
Январь	491,0	115,2	67,9
Февраль	458,0	110,1	93,3
Март	431,3	102,8	93,4
Январь-март	1380,3	109,4	x
Апрель	299,3	66,2	69,2
Май	286,9	60,1	95,9
Июнь	290,9	58,7	100,5
Январь-июнь	2257,4	84,0	x
Июль	517,0	93,6	177,8
Август	593,1	93,6	114,7
Сентябрь	594,8	94,0	100,2
Январь-сентябрь	3962,3	88,0	x
Октябрь	595,7	87,7	99,8
Ноябрь	598,1	88,0	100,0
Декабрь	671,4	88,3	109,8
Январь-декабрь	5827,5	88,0	x
2020 г.			
Январь	516,0	99,9	76,9
Февраль	489,1	100,4	93,7
Март	532,8	115,5	107,5
Январь-март	1537,9	104,9	x
Апрель	544,3	168,1	100,8
Январь-апрель	2082,2	116,2	x

¹⁾ Утвержденные данные.

¹⁾ Утвержденные данные.

7.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

Объектом оценки является право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70.

В разделе «Анализ наиболее эффективного использования объекта аренды», основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение оцениваемого объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности эффективного использования, оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является эксплуатация его в качестве помещений общественного питания.

АНАЛИЗ РЫНКА АРЕНДЫ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ Г. СЕВАСТОПОЛЬ

Данный анализ выполнен в результате исследования рынка аренды помещений общественного питания и помещений свободного назначения. К данной группе помещений отнесены как непосредственно помещения общественного питания, так и помещения свободного назначения (многофункциональные помещения), которые могут быть использованы для размещения помещений общественного питания. Именно такая группировка предложений, позволит провести исчерпывающий анализ рынка для подобных объекту аренды помещений. Далее исследуемая группа помещений обозначается «помещения общественного питания». Рассматривались предложения аренды в виде баз данных агентств недвижимости г. Севастополь и частных объявлений, представленных в СМИ и сети Интернет.

В массив объектов предложений, используемый для расчета аналитических индикаторов, входит 56 объектов (информацию об объектах см. в Приложении).

В качестве аналитических индикаторов используются средние значения по рассматриваемым выборкам, выраженные в руб./кв. м. Статистическая обработка выборки по основным показателям выполняется на текущий месяц анализа. Результаты представлены в виде таблиц, графиков и диаграмм с комментариями и пояснениями.

На рынке в основной массе присутствуют объекты общественного питания с открытым доступом и возможностью круглосуточного функционирования. Объекты с закрытым доступом и ограничением по режиму работы на рынке не представлены.

В таблице ниже представлены основные показатели, характеризующие состояния этого рынка в г. Севастополе в мае 2021 г.

Таблица 7-1

Объем рынка (кв. м)	Среднее значение (руб./кв. м)	Мин. значение (руб./кв. м)	Макс. значение (руб./кв. м)
8 666	950	303	2 553

Величина арендной платы за 1 кв. м общей площади помещений общественного питания в целом по городу находится в интервале от 303 руб./кв. м до 2 553 руб./кв. м. Среднее значение составляет 950 руб./кв. м.

Такая разница в цене обусловлена влиянием основных ценообразующих факторов, таких как:

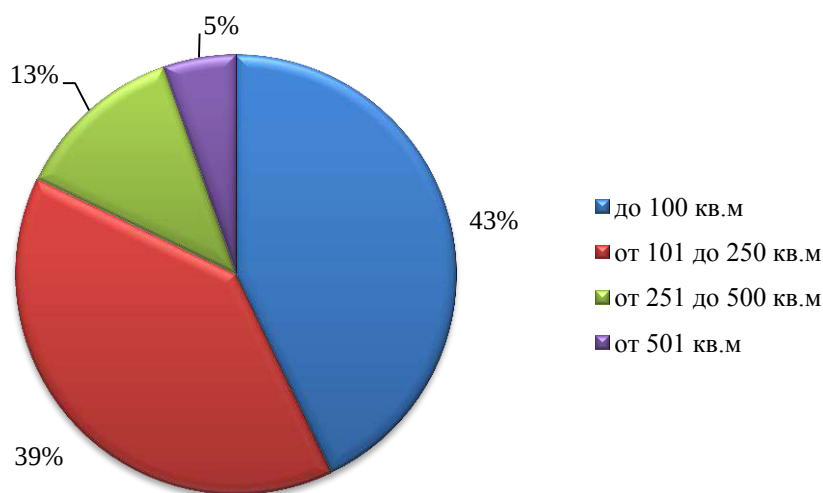
- особенность локального местоположения (расположение относительно «красной линии», относительно остановок общественного транспорта; удобство доступа к объекту, интенсивность людских потоков, наличие парковки и пр.);

- физические характеристики (общая площадь, этаж расположения, техническое состояние и пр.)

Рынок аренды помещений общественного питания г. Севастополь состоит из помещений различной площади. Для проведения анализа, а именно определения структуры данного сегмента рынка, помещения были сгруппированы в 4 группы, а именно: помещения до 100 кв. м; помещения от 101 до 250 кв. м; помещения от 251 до 500 кв. м; помещения от 501 кв. м.

Ниже приведена диаграмма, показывающая структуру предложения по аренде помещений общественного питания в зависимости от их площади.

**Структура рынка аренды помещений
общественного питания г. Севастополь
по площади**

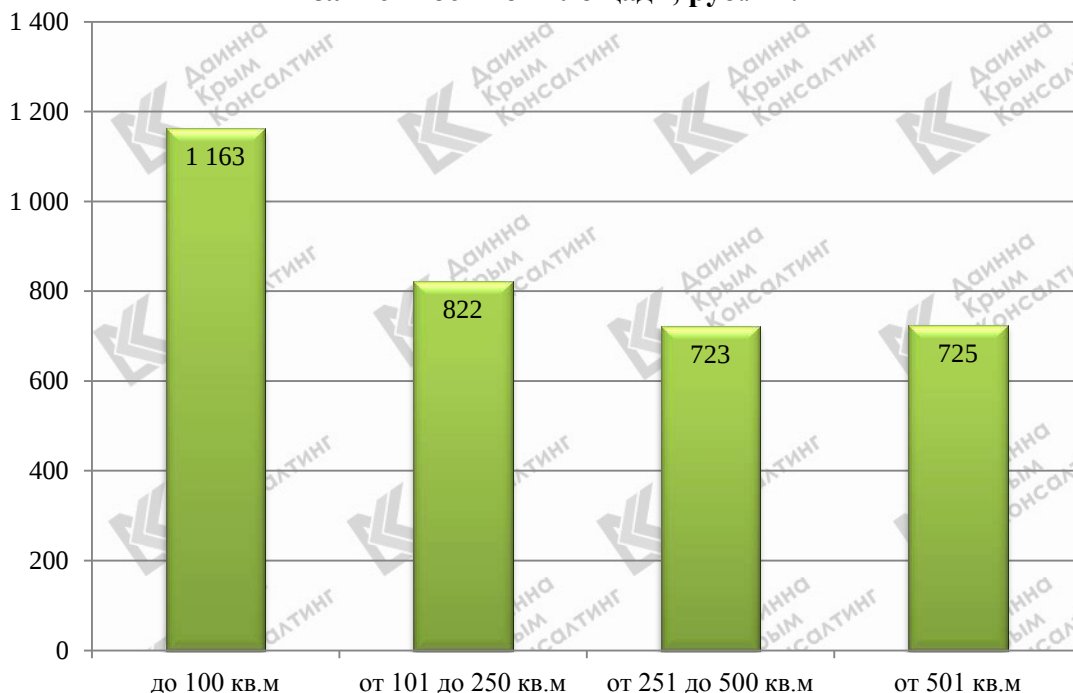


Как видно из приведенной диаграммы, наибольшее количество предложений представлено общей площадью до 100 кв. м (43%). Меньшее количество предложений объектов площадью от 501 кв. м (5%).

Величина арендной платы помещений общественного питания формируется под влиянием множества факторов, одни из которых уменьшают или увеличивают величину арендной платы за 1 кв. м незначительно, а другие имеют существенное влияние.

Как видно из приведенной ниже гистограммы, площадь объекта оказывает значительное влияние на величину арендной платы. Существует следующая зависимость - чем меньше площадь объекта, тем выше его ценовые показатели, и наоборот.

**Величина месячной арендной платы за помещения
общественного питания в г. Севастополь
в зависимости от площади, руб./кв.м**



Средняя стоимость аренды 1 кв. м помещений общественного питания площадью до 100 кв. м – 1 163 руб./кв. м. Помещения площадью от 101 кв. м до 250 кв. м предлагаются в среднем за 822 руб./кв. м. Помещения площадью от 251 кв. м до 500 кв. м предлагаются в среднем за 723 руб./кв. м. Помещения площадью от 501 кв. м предлагаются в среднем за 725 руб./кв. м.

Выводы:

1. На рынке коммерческой недвижимости г. Севастополь стоимостная информация представлена только в виде цен предложений. Информация о фактических сделках в открытом доступе отсутствует.
2. На рынке в основной массе присутствуют объекты общественного питания с открытым доступом и возможностью круглосуточного функционирования. Объекты с закрытым доступом и ограничением по режиму работы на рынке не представлены.
3. Величина арендной платы за 1 кв. м общей площади помещений общественного питания в целом по городу находится в интервале от 303 руб./кв. м до 2 553 руб./кв. м. Среднее значение составляет 950 руб./кв. м.
4. Наибольшее количество предложений представлено общей площадью до 100 кв. м (43%). Меньшее количество предложений объектов площадью от 501 кв. м (5%).
5. Средняя стоимость аренды 1 кв. м помещений общественного питания площадью до 100 кв. м – 1163 руб./кв. м. Помещения площадью от 101 кв. м до 250 кв. м предлагаются в среднем за 822 руб./кв. м. Помещения площадью от 251 кв. м до 500 кв. м предлагаются в среднем за 723 руб./кв. м. Помещения площадью от 501 кв. м предлагаются в среднем за 725 руб./кв. м.

Исходя из проведенного анализа, учитывая особенности местоположения, размера общей площади, технического состояния, ограничения доступа к объекту и ограничения по режиму работы, а также принимая во внимание то, что на рынке представлены только цены предложений и фактически имеет место «уторговывание», определить минимальное значение интервала величины месячной арендной платы не представляется возможным. Исходя из рыночной информации можно сделать вывод, что максимальное значение интервала месячной арендной платы будет составлять 2 553 руб./кв. м.

7.5 ХАРАКТЕРИСТИКА СФЕРЫ ПРЕДПРИЯТИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ

Классификация предприятий общественного питания

При определении типа предприятий учитывают следующие факторы:

- ассортимент реализуемой продукции, ее разнообразие и сложность приготовления;
- техническую оснащенность;
- методы обслуживания;
- квалификацию персонала;
- качество обслуживания;
- номенклатуру предоставляемых услуг.

В настоящее время выделяют следующие типы предприятий общественного питания: ресторан, бар, кафе, столовая, закусочная, предприятие другого типа.

Ресторан – предприятие общественного питания с широким ассортиментом блюд сложного приготовления, включая заказные и фирменные, вино-водочные, табачные и кондитерские изделия, повышенным уровнем обслуживания в сочетании с организацией отдыха.

Бар - предприятие общественного питания с барной стойкой, реализующее смешанные, крепкие алкогольные, слабоалкогольные и безалкогольные напитки, закуски, десерты, мучные кондитерские и булочные изделия, покупные товары.

Кафе – предприятие по организации питания и отдыха потребителей с предоставлением ограниченного по сравнению с рестораном ассортимента продукции. Реализует фирменные, заказные блюда, изделия и напитки.

Столовая – общедоступное или обслуживающее определенный контингент потребителей предприятие общественного питания, производящее и реализующее блюда в соответствии с разнообразным по дням недели меню.

Закусочная – предприятие общественного питания с ограниченным ассортиментом блюд несложного приготовления из определенного вида сырья и предназначенное для быстрого обслуживания потребителей.

Столовая – это наиболее доступный тип предприятия по оказанию услуг широким слоям населения, производящий и реализующий блюда.

Столовые классифицируются:

- по ассортименту реализуемой продукции (общая и диетическая);

Для обеспечения населения блюдами диетического питания определяется количество посадочных мест для организации общедоступных диетических столовых. В столовых при промышленных предприятиях, высших и средних учебных заведениях, школах рекомендуется организовать диетические залы, раздаточные или комплексы рационов диетического питания в торговых залах предприятий общественного питания. Услуги общественного питания оказываются и через столовые-раздаточные, реализующие готовую продукцию, получаемую от других предприятий.

- по месту расположения (общедоступные или по месту работы, учёбы);

Столовая может быть общедоступной или оказывать услуги определённому контингенту и размещаться в городе в местах, определяемых рациональными нормативами обеспеченности населения предприятиями и учреждениями обслуживания.

- по обслуживаемому контингенту;

Различают столовые, организованные для обеспечения пищей населения по месту работы, учёбы и в лечебных учреждениях, где осуществляется приготовление и отпуск завтраков, обедов и ужинов, скомплектованных в соответствии с физиологическими и натуральными нормами.

7.6 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С ПРИВНДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ

Факторы, влияющие на спрос и предложение выявлены только макроэкономические, описание их приведено в подразделе 7.1 – 7.2 Другие факторы не выявлены.

На рынке аренды недвижимости при формировании цен действие ценообразующих факторов происходит комплексно. Практически невозможно в реальной ситуации одновременно на рынке определить пару аналогов, отличающихся одним фактором, когда можно определить стоимостное влияние этого фактора. Даже имея одну такую пару, невозможно дать однозначное заключение о корректности вывода о влиянии фактора, так как нет уверенности в том, что в цене сделки не присутствует субъективизм продавца, какие-либо скрытые факторы (которые не указаны в информации по объекту и которые можно выявить либо при осмотре, либо только в процессе эксплуатации) и т.д. Для улучшения статистической картины необходимо несколько таких пар, что сделать в условиях реального рынка невозможно. Поэтому точно определить значения или диапазоны значений ценообразующих факторов невозможно в условиях мультифакторности. Используя многофакторные модели корреляционного анализа можно получить коэффициенты, которые будут характеризовать степень влияния фактора, однако при разработке модели кодировка факторов производится оценщиком, следовательно, субъективизм присутствует, а при улучшении многофакторной модели производится подгонка результатов исходя из максимизации коэффициента корреляции для конечной выборки. При этом надо понимать, что рынок динамичен, и разработанная сегодня модель завтра может устареть. Поэтому оценщик полагает, что диапазон значений факторов можно определить на основании обобщенных данных о тенденциях на рынке.

Основными ценообразующими факторами, при формировании величины арендной платы являются:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия аренды (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) зонирования;
- 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, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (тип объекта, наличие отдельного входа и пр.);

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на имущественные права есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Таким образом, отличия могут быть в передаваемом праве собственности, либо имущественном праве арендодателя.

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению величины арендной ставки обремененного объекта в сравнении с объектом не обремененного этим. Учет этого фактора осуществляется в случае указания его в правоустанавливающих или правоподтверждающих или иных документах. Интервал значений данного фактора возможно установить только при наличии описания этих ограничений, характеризующихся определенными геометрическими или иными параметрами. На рынке аренды подобной недвижимости г. Севастополь присутствуют аналоги, с идентичными с объектом оценки параметрами, поэтому влияние данного фактора на величину арендной платы объекта аренды отсутствует и нами не рассматривается.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты)

Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, оплата наличными и т. п. Указать обобщенные интервалы влияния этого фактора не представляется возможным, т.к. необходимо рассмотрение в каждом конкретном случае условий платежей и расчетов в конкретных временных рамках, в конкретном регионе расположения и т.д. На рынке аренды подобной недвижимости г. Севастополь присутствуют аналоги, с идентичными с объектом оценки параметрами, поэтому влияние данного фактора на величину арендной платы объекта аренды отсутствует и нами не рассматривается.

Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

В соответствии с заданием на оценку, результат оценки предполагается использовать для перезаключения договора аренды.

В соответствии с п. 21 ФСО 7 оценка проводится с учетом условий использования объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов на основании Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя, утвержденного Постановлением Правительства Севастополя 16.06.2015 г. № 500-ПП4.

По основным и принципиальным положениям можно считать соответствующими типичным, сложившимся на рынке г. Севастополя условиям аренды подобного типа недвижимости. Т.е. осуществляется долгосрочная аренда (3 и более лет), величина арендной платы для объектов аренды определяется исходя из того, что они передаются в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществлять целесообразный ремонт помещений, без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны Арендодателя. Все коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы по отдельным договорам оказания услуг оплачиваются арендатором.

У объекта оценки и всех аналогов условия аренды аналогичные, корректировки не вводились.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений)

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 факторов совместно влияют на изменение рыночных условий. Спад экономики обычно ведет к снижению цен на все типы недвижимости, но по-разному. Основным из показателей, характеризующих изменение стоимости во времени, является

⁴ <https://sevastopol.gov.ru/docs/253/7566/>

индекс удорожания цен (индекс инфляции). Соответственно, при необходимости учета разницы в сроках позиционирования на рынке объектов-аналогов используется среднемесячное значение индекса инфляции для расчета изменения цены к дате оценки.

Влияние фактора «скидки к ценам предложений». Рынок недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров арендодателя и арендатора на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для арендатора.

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Поэтому в ходе оценки используются цены предложения арендных ставок.

При определении интервала значений данного фактора для рынка аренды подобной недвижимости (недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса) использовались данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020, таблица 108. Исходя из приведенных данных, интервал влияния данного фактора может составлять от 5,8% до 15,5%.

Для объектов сопоставления, выбранных в рамках данной работы в части расчета арендной ставки объекта аренды, показатель влияния данного фактора составляет среднее значение - 10,7%.

Вид использования и (или) зонирования

Ценообразующий фактор «Вид использования помещений» влияет на величину арендной платы и представляет собой величину изменения арендных ставок на рынке аренды недвижимости в зависимости от вида использования помещений. Поскольку на рынке аренды помещений общественного питания г. Севастополь представлено достаточное количество объектов в данном сегменте рынка, и рассматриваемые объекты-аналоги имеют подобный вид использования. Влияние данного фактора на величину арендной платы объекта отсутствует и нами не рассматривается.

Местоположение объекта

Наиболее важным фактором, определяющим величину арендной платы, является местоположение. К факторам местоположения относятся:

- престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торгово-офисных, 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, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников
- экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Общее влияние фактора местоположения на величину арендной платы варьируется в широком интервале и может составлять до 50% а порой и до 100%, а в отдельных случаях и более.

Физические характеристики объекта

Физические различия включают размер объекта, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность,

размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка.

Этаж расположения

На рынке аренды подобной недвижимости 1-ый этаж считается наиболее привлекательным в первую очередь, по соображениям легкодоступности посетителей. Кроме того, важным фактором является естественное освещение и соляризация помещений через оконные проемы, в связи с этим помещения, расположенные в подвальных этажах, имеют меньшую привлекательность при прочих равных условиях.

При определении интервала влияния данного фактора на рынке аренды подобной недвижимости были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020, таблица 78. Исходя из приведенных данных, интервал влияния данного фактора, в зависимости от этажа расположения объектов-аналогов может составлять **от 0,69 до 1,45**.

Площадь объекта

Величина арендной платы зависит от площади объектов, то есть для нежилых помещений, при прочих равных условиях, величина арендной платы больших размеров ниже, чем меньших по площади.

При определении интервала влияния данного фактора на рынке аренды подобной недвижимости были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020, таблица 68. Исходя из приведенных данных, интервал влияния данного фактора, в зависимости от площади объектов-аналогов может составлять **от 0,63 до 1,60**.

Состояние отделки

Еще одним немаловажным фактором, влияющим на величину арендной платы, является состояние внутренних отделочных и санитарно-технических работ. При определении интервала влияния данного фактора на рынке аренды подобной недвижимости были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020, таблица 97. Исходя из приведенных данных, интервал влияния данного фактора, в зависимости от состояния отделки объектов-аналогов может составлять **от 0,65 до 1,54**.

Материал стен

Одним из важных ценообразующих факторов является материал стен, из которого построен объект аренды.

На рынке аренды подобной недвижимости г. Севастополь присутствуют аналоги, с идентичными с объектом оценки параметрами, поэтому влияние данного фактора на величину арендной платы объекта аренды отсутствует.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов)

Различия в экономических характеристиках включают в себя: уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов и прочие. На рынке аренды подобной недвижимости г. Севастополь присутствуют аналоги, с соизмеримым с объектом оценки данным показателем, поэтому влияние данного фактора на величину арендной платы объекта аренды отсутствует и нами не рассматривается.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, например, мебель, оборудование и прочие, может как оказывать, так и не оказывать влияния, на величину арендной платы. Указать интервал влияния этого фактора не представляется возможным, поскольку необходимо рассмотрение в каждом конкретном случае состав и технические характеристики движимого имущества.

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость (тип объекта, наличие отдельного входа)

Тип объекта

Величина арендной ставки отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки будет отличаться от арендной ставки встроенных помещений.

При определении интервала влияния данного фактора на рынке аренды подобной недвижимости были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020, таблица 71. Исходя из приведенных данных, интервал влияния данного фактора, в зависимости от типа объекта объектов-аналогов может составлять **от 0,87 до 1,15**.

Наличие отдельного входа

Доступность подобной недвижимости влияет на формирование арендной платы. Наличие отдельного входа делает стоимость выше.

При определении интервала влияния данного фактора на рынке аренды подобной недвижимости были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020, таблица 82. Исходя из приведенных данных, интервал влияния данного фактора, в зависимости от типа объекта объектов-аналогов может составлять **от 0,86 до 1,16**.

Расположение относительно красной линии

Выход на красную линию объекта недвижимости имеет большую значимость для эффективного использования объекта недвижимости.

При определении интервала влияния данного фактора на рынке аренды подобной недвижимости были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020, таблица 45. Исходя из приведенных данных, интервал влияния данного фактора, в зависимости от типа объекта объектов-аналогов может составлять **от 0,76 до 1,32**.

Корректировка на доступ к объекту

Расположение объекта на закрытой территории ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Объект аренды расположен на территории Федерального государственного автономного образовательного учреждения высшего образования «Севастопольский государственный университет», вход осуществляется строго по пропускам (имеет пропускной режим (пост охраны и арочный металлодетектор)) (Приказ № 1767-п от 23.10.2019 г. об утверждении и введении в действие Положения о пропускном и внутриобъектовом режиме в ФГАОУ ВО «Севастопольский государственный университет», выданный Министерством науки и высшего образования Российской Федерации Федеральным государственным автономным образовательным учреждением высшего образования

«Севастопольский государственный университет»). В отличие от объекта оценки, объекты-аналоги имеют свободный доступ.

При определении интервала влияния данного фактора на рынке аренды подобной недвижимости были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020, таблица 64. Исходя из приведенных данных, интервал влияния данного фактора, в зависимости от наличия свободного доступа объектов-аналогов может составлять **от 0,75 до 1,33**.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для получения варианта наиболее эффективного использования учитываются три основных критерия:

Юридическая правомочность: рассмотрение только тех способов использования земельного участка, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, а также другими законодательными актами.

Физическая возможность: рассмотрение физически реальных для данной местности способов использования.

Экономическая целесообразность: рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать максимальный доход владельцу земельного участка.

В основе концепции рыночной стоимости недвижимости лежит предпосылка о фундаментальном значении земельного участка, согласно которой стоимость определяется, прежде всего, земельным участком, при этом существующая застройка участка может увеличивать или уменьшать создаваемую земельным участком стоимость.

В связи с этим для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка исходя из варианта его наилучшего и наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведение строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

В силу этого анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта обычно предусматривает две стадии:

- анализ земельного участка как неосвоенного с учетом возможности изменения его целевого назначения;
- анализ земельного участка с существующими зданиями с учетом возможностей их развития.

Объектом оценки является право владения и пользования объектом аренды. Объект аренды представляет собой встроенные нежилые помещения отдельно стоящего нежилого здания, поэтому невозможно корректно выделить площадь земельного участка, относимого к данному объекту, анализ возможностей использования земельного участка как свободного не проводился.

Анализ использования объекта недвижимости с имеющимися улучшениями

Конструктивно объект аренды представляет собой нежилые помещения. Отсутствие отдельного входа и расположение объекта на закрытой территории (здание учебного заведения) ограничивает его коммерческий потенциал. Оценщик принимал во внимание следующие факторы:

1. Объект аренды расположен на первом этаже здания и состоит из помещений площадью 59,3 кв. м;

2. Уровень отделки и планировка помещений соответствует отделке помещения под общепит: стены и пол облицованы плиткой, подведено водоснабжение и канализация, установлена мойка.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических и конструктивных особенностей объекта аренды, оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования объекта аренды, следующие виды использования: торговое; офисное; помещение общепита.

Анализ наиболее эффективного использования объекта аренды проводится оценщиком, по экспертной оценке, использования недвижимости. Для оценки использовались типичные критерии анализа и шкала баллов оценки:

- неудовлетворительно – 1 балл;
- удовлетворительно – 2 балла;
- хорошо – 3 балла;
- отлично – 4 балла.

Таблица 8-1

Критерии	Варианты использования объекта оценки											
	Торговые помещения				Офисные помещения				Помещения общепита (буфет)			
	Отл.	Хор.	Удовл.	Неуд.	Отл.	Хор.	Удовл.	Неуд.	Отл.	Хор.	Удовл.	Неуд.
1. Общая площадь, кв. м	4				4				4			
2. Объемно-планировочное решение		3				3				3		
3. Транспортная и пешеходная доступность		3				3				3		
4. Наличие инженерных систем	4				4				4			
5. Техническое состояние		3					2			3		
6. Месторасположение		3					2			3		
7. Объем капиталовложений для реализации проекта			2				2		4			
8. Доходность	4					3			4			
ИТОГО:	26				23				28			

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание расположение объекта аренды, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности эффективного использования, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования является эксплуатация его **при текущем использовании, т.е. как помещения общественного питания**, что является юридически правомочным, физически возможным и экономически целесообразным.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность проведения оценки установлена ФСО №1, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. N 297 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», и заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

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

9.2 ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.2.1 Термины и определения

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия права пользования объектом аренды в течение платежного периода – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) величина арендной платы (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

9.2.2 Общая методика оценки

Право пользования объектом аренды обладает стоимостью только в том случае, если она полезна какому-либо потенциальному собственнику или арендатору и может быть нужна для реализации определенной экономической функции.

На основании ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденных приказом МЭРТ РФ № 297 от 20.05.2015 г.:

«Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы».

При определении рыночной стоимости величины арендной платы Объекта недвижимости обычно используют комбинацию из трех основных подходов к оценке:

- затратный подход;
- рыночный подход;

- доходный подход.

9.2.3 Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта аренды, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта аренды, с учетом его износа или устареваний (пункт 18, ФСО № 1).

При оценке величины арендной платы 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). Базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

9.2.4 Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (пункт 12, ФСО № 1).

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

9.2.5 Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных

на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (пункт 15, ФСО № 1).

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.

9.2.6 Согласование результатов

После рассмотрения возможности применения трех классических подходов, заключительным элементом процесса оценки является сравнение результатов, полученных на основе используемых подходов и методов оценки, и формирование заключения о размере арендной платы за объект аренды путем согласования полученных результатов и сведения к единой величине стоимости. Процесс

согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рыночных условий и характеристик оцениваемого объекта.

Преимущества каждого подхода к оценке рассматриваемых объектов, определяются по следующим критериям:

- Возможность отразить действительные намерения потенциального арендатора или арендодателя.
- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
- Способность параметров используемых методов, учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

Процесс согласования приводит к установлению окончательной стоимости арендной платы за объект аренды, чем и достигается цель оценки.

9.3 ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ

При выборе метода оценки и возможности использования трех подходов с учетом специфики объекта аренды необходимо учесть следующее.

Сравнительный подход целесообразно применять для объектов, имеющих аналоги на данном сегменте рынка недвижимости. Использование методов данного подхода позволяет определить рыночную величину арендной платы на основе анализа сданных в аренду аналогичных объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок устанавливает размер арендной платы для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того чтобы применить данный подход, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения. Проведенный выше анализ показывает, что в данном случае применение сравнительного подхода возможно.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта аренды, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта аренды.

Доходный подход, 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. 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.

Доходный подход в оценке арендной платы фактически не используется в связи со сложностью вычленения дохода от бизнеса для каждого фактора производства (в т.ч. недвижимости), в связи с чем не использовался в настоящей работе.

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 единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Высокая погрешность методов затратного подхода вызвана: укрупненными расчетами с большим количеством допущений при оценке; определением рыночной стоимости прав на пропорциональную долю земельного участка, приходящегося на объект аренды; субъективное обоснование прибыли предпринимателя и косвенных издержек при оценке нового строительства; субъективные экспертные шкалы или устаревшие строительные методики советского периода (ведомственные строительные нормы) для оценки физического износа; как правило, отсутствие объективных данных для обоснования внешнего (экономического) износа. В условиях сложившейся экономической ситуации возникает сложность в корректном определении ставки дисконтирования (прогнозировании величины рисков, связанных с ведением подобного бизнеса).

В связи с вышеизложенным, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, Оценщик пришел к выводу, что для определения стоимости арендной платы применим *сравнительный подход*.

10. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Описание процесса оценки недвижимого имущества, проводимой в рамках сравнительного подхода

В процессе оценки, в соответствии с п.22 (д) ФСО №7, был использован один из количественных методов оценки – метод количественных корректировок.

Основные этапы применения метода количественных корректировок

Руководствуясь положением ФСО №1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов. Оценщик, исходя из объема информации, предоставленной Заказчиком, определил для расчета рыночной арендной платы недвижимого имущества в рамках сравнительного подхода метод количественных корректировок арендных ставок. Суть этого метода состоит в том, что каждый объект аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта. (п. 22(д) ФСО №7)

Этап 1. Изучаются состояние и тенденции развития рынка аренды и особенно того сегмента, к которому принадлежат оцениваемые объекты недвижимости. Выявляются объекты недвижимости, наиболее сопоставимые с оцениваемым (объекты-аналоги). Сопоставимые объекты должны относиться к одному сегменту рынка недвижимости, и сделки с ними осуществляться на типичных для данного сегмента условиях. Выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Этап 2. Определяются единицы и элементы сравнения оцениваемого недвижимого имущества.

Единицы сравнения определяются из числа типичных для рынка объекта аренды удельных показателей (например, величина арендной платы за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т. п.). Выбор единиц сравнения обосновывается. На различных сегментах рынка недвижимости используются разные единицы сравнения.

Единицы сравнения нежилой недвижимости:

- цена за 1 кв. м общей площади;
- цена за 1 кв. м площади по наружному обмеру;
- цена за 1 кв. м чистой площади, подлежащей сдаче в аренду.

Выделяются необходимые **элементы сравнения**.

Элементы сравнения характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение арендных ставок по выборке объектов-аналогов. К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости, которые оказывают существенное влияние на изменение величины арендной платы по выборке объектов-аналогов.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости используются следующие элементы сравнения (п. 22 (е) ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия аренды (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) зонирования;
- 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 характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Корректировка на имущественные права есть не что иное, как разница между рыночной и договорной арендной платой, поскольку и полное право собственности определяется при рыночной арендной плате и доступном текущем финансировании. Таким образом, отличия могут быть в передаваемом праве собственности, либо имущественном праве арендодателя.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

Возможными вариантами финансирования могут быть как типичные для данного сегмента рынка, так и не типичные варианты. К нетипичным могут относиться такие варианты, как оплата в рассрочку, оплата наличными и т. п.

Условия аренды (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Условия могут быть как соответствующие рынку, так и нерыночные (если арендодателю срочно требуются деньги, величина арендной платы может быть ниже рыночной; финансовые, корпоративные или родственные связи могут снизить размер величины арендной платы).

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

Для внесения корректировки на данную характеристику к величине арендной платы объекта-аналога необходимо знать тенденции изменения арендных ставок на рынке аренды недвижимости с течением времени. Также, данный элемент сравнения предполагает корректировку к величине арендной платы предложения на результаты возможного торга между арендатором и арендодателем коммерческой недвижимости, относящихся к единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости, и для зданий, относящихся к единым объектам-аналогам оцениваемого единого объекта недвижимости.

Вид использования и (или) зонирования

Для внесения корректировки на данную характеристику к величине арендной платы объекта-аналога необходимо знать величину изменения арендных ставок на рынке аренды недвижимости в зависимости от вида использования помещений.

Местоположение объекта

Корректировка на местоположение требуется, если характеристики местоположения, оцениваемого и сопоставимых объектов, различаются. При наличии значительных расхождений необходимо исключить объект недвижимости из числа сопоставимых. К факторам местоположения относятся:

- престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.
- удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения, в том числе от административных, общественных, финансовых, торгово-офисных, 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, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников
- экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

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 объекта, качество строительства, архитектурный стиль, строительные материалы, возраст и состояние здания, функциональную полезность, размер земельного участка и площадь его застройки, привлекательность, благоустройство и удобства, экологию участка.

Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики)

Различия в экономических характеристиках включают в себя: уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов и прочие. Данная разница устраняется при сравнении объектов вводом корректировки, которая отражает степень изменения арендной ставки при наличии вышеуказанных факторов.

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, например, мебель, оборудование и прочие, влияет на стоимость объекта оценки. Поэтому при расчете величины арендной платы необходимо учитывать данный фактор.

3-й этап. На выявленные различия между оцениваемым имуществом и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносятся корректировки (поправки) к ценам продаж (предложения) аналогов.

Классификация и суть корректировок (поправок)

Классификация вводимых поправок основана на учете разных способов расчета и внесения корректировок на различия, имеющиеся между оцениваемым объектом и сопоставимым аналогом.

Корректировки (поправки) делятся на: процентные (коэффициентные) и стоимостные (денежные).

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения величины арендной платы объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент (поправку), отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к арендной ставке последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже понижающий коэффициент. К процентным поправкам можно отнести, например, поправки на местоположение, износ, время продажи. Приведенная стоимость аналога с учетом процентной поправки рассчитывается по формуле:

$$\text{Сед. ср.} = \text{Сед. ср. до} \times (1 + \text{П\%}),$$

где:

Сед. ср. – величина арендной платы оцениваемого объекта;

Сед. ср. до – величина арендной платы оцениваемого объекта до учета поправки;

П% - величина процентной поправки.

Стоимостные (денежные) поправки, вносимые к единице сравнения (1 кв. м., 1 сотка, 1 га), изменяют величину арендной платы объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Поправка вносится положительная, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, если хуже, применяется отрицательная поправка. К денежным поправкам, вносимым к единице сравнения, можно отнести поправки на качественные характеристики, а также поправки, рассчитанные статистическими методами.

Расчет и внесение поправок

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить:

- методы, основанные на анализе парных предложений по аренде;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парным предложением по аренде подразумевается предложение двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в арендных ставках этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора подобных объектов, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

В случае если в качестве информации, существенной для величины определяемой величины арендной платы, используется экспертное мнение, в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями величин арендных ставок объектов

недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок аренды недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

В ряде случаев денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки арендных ставок аналогов.

Этап 4. Согласовываются скорректированные величины арендных ставок объектов-аналогов и выводится итоговая величина рыночной величины месячной арендной платы объекта недвижимости, определенная в рамках сравнительного подхода.

Заключительным этапом сравнительного подхода является анализ произведенных расчетов с целью получения итоговой величины арендной платы оцениваемого объекта. При этом необходимо:

- тщательно проверить использованные для расчета данные по сопоставимым объектам и их скорректированные величины;
- провести согласование скорректированных величин сопоставимых объектов путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам арендных ставок тех отобранных аналогов, к которым вводилось меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения рыночной стоимости 1 кв. м объекта недвижимости определялись, исходя из величины общей валовой коррекции по сумме абсолютных величин. При этом величина весового коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данные коэффициенты рассчитывались по формуле:

$$G = \frac{1 - N_i / \sum_{i=1}^n N}{n - 1},$$

где: N_i - общая валовая коррекция i-ого аналога;

n - количество объектов-аналогов

Возможен и расчет таких величин, как мода и медиана. Расчет среднеарифметической величины оправдан, если:

- количество отобранных аналогов минимально;
- величины их скорректированных цен достаточно близки.

Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться в большинстве случаев итоговой вероятной величиной месячной арендной платы оцениваемого объекта, которая может быть округлена в допустимых пределах в каждом конкретном случае.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ МЕТОДОМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Объект оценки - право пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70.

Итоговая стоимость объекта оценки определена без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов.

Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости).

В процессе реализации 1-го этапа применения метода количественных корректировок Оценщиком были изучены предложения по аренде помещений общественного питания из следующих источников:

- Интернет-источники: <http://www.domofond.ru>; <https://reklama-sev.com>; <https://sevastopol.cian.ru>
- Еженедельная газета «Недвижимость Севастополя+» №24, июнь 2021 г.

При сравнительном анализе величины стоимости объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.) в течение одного месяца до даты проведения оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный арендатор прежде, чем принять решение о съеме в аренду объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной величине арендной платы за объект, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

На основе анализа Оценщик выявил помещения общественного питания, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом, из которых были подготовлены выборки объектов, являющихся аналогами оцениваемого.

Информация об объектах-аналогах, которые Оценщиком были отобраны для определения величины арендной платы, представлена в Таблице 10.1.

Оценщиком были изучены предложения о сдаче в аренду помещений общественного питания в районе местоположения объекта аренды. Поскольку оценщиком не было найдено аналогов в месте расположения объекта оценки, то использовались аналоги, расположенные в районе Острякова, относительно соотносимого по деловой активности с районом объекта аренды, а также максимально близко расположенного к району объекту аренды. Результаты проведенной работы сведены в расчетную таблицу. Величина месячной арендной платы объектов-аналогов приведена в национальной валюте РФ.

Таблица 10-1

Местоположение	Целевое назначение	Площадь, кв. м	Этаж, этажность	Описание	Арендная плата в месяц, рублей	Арендная плата в месяц за кв. м, рублей	Источник информации
Острякова, 169Б	общепит	29,5	1-й этаж	Магазин 29,5 кв. Капитальное сооружение с высокими электрическими мощностями, расположен в районе спуска к Московской школе, ежедневно около магазина проходит большое количество людей, что обеспечивает ему большую посещаемость. Подходит для реализации продуктов питания и канцелярских товаров. Возможное назначение Ещё: продукты, общепит, шаурма, магазин, мастерская, коммерция, фрукты, цветы, кондитерская, выпечка, зоотовары, кулинария, мясо, парфюмерия, рыба, свободное назначение, товары для дома, торговое, торговля, услуги, фастфуд, электронные сигареты	72 326	2 452	https://sevastopol.cian.ru/rent/commercial/249229810/
Острякова, 155	общепит	42	2-й этаж	Предлагается в аренду помещение на высоком трафике площадью 42 м2. Расположено на втором этаже с отдельным входом, отдельно стоящего коммерческого строения, вдоль главного пешеходного маршрута в жилой массив с остановки Генерала Лебеда. Высокий рекламный потенциал. Состоит из зала 40 м2 и сан узла. Установлена пожарная и охранная сигнализация, свежий ремонт. Отлично подойдет под продажу не продуктовой группы товаров, а также под сферу красоты и здоровья, общепита либо любые другие подобные сферы деятельности. Возможно именно сегодня у Вас будет новое помещение и Вы уже завтра начнете вести свой бизнес в новом месте!	75 000	1 786	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeshchenie_na_postoyannom_mega_trafike_42_m_2156260813
Острякова, 65А	общепит	11,75	1-й этаж	Сдаются в аренду торговые помещения 11,75 м2 с водой, кондиционером, интернетом. Помещения расположены на первом этаже торгового центра, рядом с ТЦ Океан напротив пешеходного перехода. Возможное назначение: кафе	30 000	2 553	https://sevastopol.cian.ru/rent/commercial/247674250/
Минимальное значение арендной платы в месяц за кв. м, рублей						1 786	
Максимальное значение арендной платы в месяц за кв. м, рублей						2 553	
Среднее значение арендной платы в месяц за кв. м, рублей						2 264	
Медианное значение арендной платы в месяц за кв. м, рублей						2 452	

В процессе реализации 2-го этапа применения метода количественных корректировок Оценщик обобщил и уточнил информацию по объектам-аналогам. Были выделены элементы сравнения, по которым будут сравниваться арендные ставки на нежилые помещения с объектами-аналогами.

Таблица 10-2

Показатель	Объект оценки	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Цена предложения, руб. с НДС ¹	-	72 326	75 000	30 000
Площадь, кв. м	61,0	29,5	42,0	11,8
Передаваемые права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда
Условия аренды ²	оплата коммунальных и эксплуатационных услуг, текущего ремонта помещений за счет Арендатора	оплата коммунальных и эксплуатационных услуг, текущего ремонта помещений за счет Арендатора	оплата коммунальных и эксплуатационных услуг, текущего ремонта помещений за счет Арендатора	оплата коммунальных и эксплуатационных услуг, текущего ремонта помещений за счет Арендатора
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Функциональное назначение	помещения общественного питания	помещения общественного питания	помещения общественного питания	помещения общественного питания
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Этаж	первый	первый	второй	первый
Состояние внутренней отделки	хорошее	хорошее ³	хорошее ³	хорошее ³
Наличие инженерных коммуникаций ^{4, 5}	электроснабжение, водоснабжение и канализация	электроснабжение, водоснабжение и канализация	электроснабжение, водоснабжение и канализация	электроснабжение, водоснабжение и канализация
Источник		https://sevastopol.cian.ru/rent/commercial/249229810/	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_na_postoyanno_m_mega_trafike_42_m_2156260813	https://sevastopol.cian.ru/rent/commercial/247674250/

¹ в результате телефонных переговоров с арендодателями или их представителями установлено, что цена предложений включает в себя НДС.

² в результате телефонных переговоров с арендодателями или их представителями установлено, что помещения передаются арендатору на условиях «чистой аренды», т.е. оплата коммунальных и эксплуатационных услуг, текущего ремонта помещений производится дополнительно за счет Арендатора.

³ в результате переговоров с арендодателем или его представителем установлено, что в помещениях был произведен ремонт, после которого помещения эксплуатировались, что на данный момент соответствует общему техническому состоянию как «хорошее».

⁴ в результате телефонных переговоров с арендодателями или их представителями установлено, что все помещения являются отопляемыми (сплит-системы). На формирование арендной ставки тип отопительной системы существенное влияние не оказывает.

⁵ в результате телефонных переговоров с арендодателями или их представителями установлено, что у всех помещений есть подключение к центральным сетям электроснабжения, водоснабжения и канализации.

Для нежилых помещений были выделены следующие элементы сравнения:

- состав передаваемых прав на объект;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия аренды (предложения);
- различия между ценами предложения/спроса и сделок (уторговывание);
- период между датами сделок (предложений) и оценки;
- район расположения объекта оценки;
- тип объекта;
- функциональное назначение;
- наличие отдельного входа;

- площадь объекта, кв. м;
- этаж расположения;
- техническое состояние;
- материал стен;
- наличие коммуникаций.

Оценщик для целей обоснования выбранной единицы сравнения проанализировал методическую литературу по оценке, данные риэлтерских агентств. Для сравнения различных объектов недвижимости используются различные единицы сравнения: квадратный метр общей площади, кубометр, один гектар, одна квартира и т. д. При этом в качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. При сравнении объектов недвижимости важно, чтобы оцениваемый и сопоставимый объекты могли быть измерены одними единицами измерения. *Таким образом, в результате анализа Оценщик обоснованно выбрал для оцениваемого объекта единицу сравнения 1 кв. м общей площади.*

В процессе реализации 3-го этапа применения метода количественных корректировок Оценщик выявил различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения, на выявленные различия между оцениваемыми объектами и объектами-аналогами по каждому указанному выше элементу сравнения вносились корректировки (поправки) к арендным ставкам единицы сравнения – 1 кв. м общей площади. Порядок внесения корректировок (поправок) следующий: если объект оценки по соответствующему элементу сравнения лучше, чем аналог, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога будет меньше единицы, если хуже, то корректировка (поправка) к цене 1 кв. м аналога будет больше единицы.

ОПИСАНИЕ ПРИМЕНЯЕМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

При сравнительном анализе величины арендной платы объекта аренды с арендными ставками аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.) в течение одного месяца до даты проведения оценки. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене объекта аренды, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Корректировка на передаваемые права

У объекта аренды и всех аналогов передаваемые права право аренды, корректировки не вводились.

Корректировка на условия финансирования

У объекта аренды и всех аналогов условия финансирования рыночные, корректировки не вводились.

Корректировка на условия аренды

В соответствие с заданием на оценку, результат оценки предполагается использовать для заключения договора аренды.

В соответствие с п. 21 ФСО 7 оценка проводится с учетом условий использования объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется без учета коммунальных платежей и эксплуатационных расходов на основании Положения о порядке передачи в аренду имущества, находящегося в собственности города Севастополя, утвержденного Постановлением Правительства Севастополя 16.06.2015 г. № 500-ПП⁵.

Кроме того, по данным Заказчика, объект передается в аренду не менее чем на 3 года.

По основным и принципиальным положениям можно считать соответствующими типичным, сложившимся на рынке г. Севастополя условиям аренды подобного типа недвижимости. Т.е. осуществляется долгосрочная аренда (3 и более лет), величина арендной платы для объектов аренды определяется исходя из того, что они передаются в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществлять целесообразный ремонт помещений, без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны Арендодателя. Все коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы по отдельным договорам оказания услуг оплачиваются арендатором.

У объекта оценки и всех аналогов условия аренды аналогичные, корректировки не вводились.

Корректировка на различия между ценами предложения/спроса и сделок (уторговывание)

Рынок аренды имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров арендатора и арендодателя на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Корректировка на результаты возможного торга не является элементом сравнения физических и технических характеристик.

Следует отметить, что информация об арендных ставках объектов недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. В связи с этим была проанализирована ситуация на рынке аренды в целом, получены консультации специалистов ведущих агентств недвижимости г. Севастополя, изучена существующая справочная литература.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020 (табл. 108) скидка на торг может иметь следующие значения:

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	4,2%	11,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	4,6%	12,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	4,3%	12,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	4,4%	13,1%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	5,0%	14,0%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	5,8%	15,5%

⁵ <https://sevastopol.gov.ru/docs/253/7566/>

Для активного рынка аренды подобной недвижимости (недвижимость, предназначенная для ведения определённого вида бизнеса), корректировка в расширенном интервале составляет 5,8%-15,5%, среднее значение – 10,7%. Для всех аналогов вводится корректировка на торг в размере среднего значения, а именно: 10,7%.

Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки

Все объявления являются актуальными на дату оценки, корректировки не вводятся.

Корректировка на местоположение нежилых помещений

Понятие «местоположение» объектов включает в себя следующие ценообразующие факторы: уровень развития социальной инфраструктуры, отдаленность от остановки общественного транспорта, качество подъездных путей, близость парковых зон и зон отдыха, пр.

Выбранные объекты аналоги, находятся в одном районе, ввод корректировки не требуется.

Корректировки на тип объекта

Объект аренды представляет собой встроенные помещения. Все объекты-аналоги являются встроенными помещениями. Ввод корректировки не требуется.

Корректировка на функциональное назначение

Объект аренды, как и все представленные аналоги, относится к сегменту рынка помещений общественного питания, корректировки не вводились.

Корректировка на доступ к объекту

Расположение объекта на закрытой территории ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен. Объект аренды, также как объекты-аналоги, имеет свободный доступ, поэтому корректировки не вводились.

Корректировка на площадь

Корректировка на размер общей площади вносится в том случае, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога. Стоимость зависит от площади самих объектов, то есть для нежилых помещений, при прочих равных условиях, цена единицы площади больших размеров ниже, чем меньших по площади. При сравнении аналогов эта разница устраняется введением корректировки.

При определении величины корректировки были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020 (рис. 59).

Для расчета корректировки использована зависимость среднего значения расширенного интервала ($y=1,3362x^{-0,09}$). Минимальная площадь, которая ограничивается данной моделью – 25 кв. м.

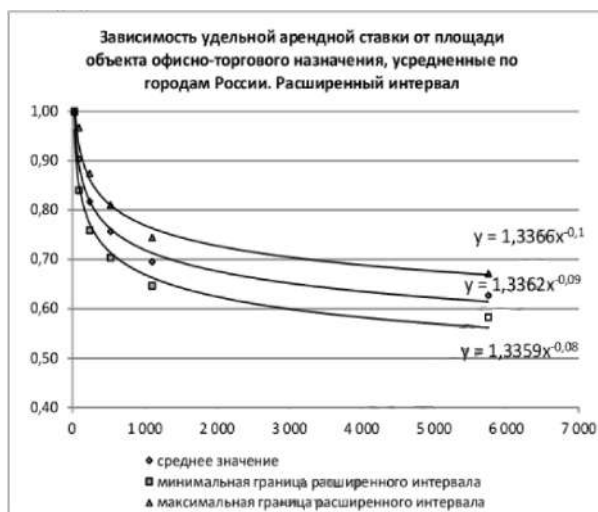


Рис. 59^б

Согласно проведенным расчетам корректировочные коэффициенты составили.

Таблица 10-3

Показатель	Объект аренды	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь, кв.м	61,0	29,5	42,0	11,8
Корректир. коэф.		0,94	0,97	0,92

Корректировка на этаж

На рынке аренды коммерческой недвижимости 1-ый этаж считается наиболее привлекательным в первую очередь, по соображениям легкодоступности посетителей. Кроме того, важным фактором является естественное освещение и соляризация помещений через оконные проемы, в связи с этим помещения, расположенные в подвальных этажах, имеют меньшую привлекательность при прочих равных условиях.

Согласно предоставленной документации, объект аренды расположен на первом этаже, в отличие от объектов аналогов.

При определении величины корректировки были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020 (табл. 77-78).

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,80	0,93
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,70	0,84
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,69	0,59	0,77

Таблица 78

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналоги			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Согласно данным таблицы и значений корректировок сборника корректировочные коэффициенты составили:

Таблица 10-4

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	первый	первый	второй	первый
Корректир. коэф.		1,00	1,15	1,00

Корректировка на физическое состояние зданий/износ

Учитывается разница физического (технического) состояния основных конструктивных элементов и инженерного оборудования оцениваемого объекта и аналогов. Объект аренды и объекты-аналоги имеют аналогичные характеристики по данному фактору. Ввод корректировки не требуется.

Корректировка на состояние отделки

Еще одним немаловажным фактором, влияющим на арендную ставку объекта, является уровень отделки и ее состояние.

Согласно СНиП 3.04.01-87 принято различать три вида (класса) отделки:

- простая отделка;
- улучшенная отделка;
- высококачественная отделка.

Основные показатели, разграничивающие качество работ сообразно предусмотренным типам (классам) отделки, относятся к:

- отклонениям плоскости от горизонтали или вертикали;
- количеству и размеру неровностей на поверхности;
- наличию зазоров;
- высоте уступов между отдельными элементами отделки.

Помимо качества, отделка имеет уровень физического состояния, можно выделить следующие уровни физического состояния:

- без отделки;
- отделка, требующая текущего (косметического) ремонта,
- отделка, требующая капитального ремонта.

Согласно ВСН 61-89(р) «Реконструкция и капитальный ремонт жилых домов»:

«Ремонт здания капитальный — ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей.

Ремонт здания текущий — ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей».

Изучение рынка аренды торгово-офисной недвижимости г. Севастополя, консультации с ведущими специалистами по работе с недвижимостью:

- АН "ФОРПОСТ", г. Севастополь, ул. Большая Морская, 50. Офис 2 тел +79787492007
- АН «Аркадия - Крым» Филимонова Елена Ивановна, тел.: 8 (978) 745-84-97 г. Севастополь, ул. Соловьёва, 2
- АН «Бизнес Дом» Хрычикова Светлана Валериевна, тел: +7-978-748-14-82г. Севастополь, ул. Ленина, 13, офис 24

позволили сделать вывод о том, что формулировки, характеризующие уровень и техническое состояние объектов недвижимости в вышеуказанных нормативных документах не в полной мере, соответствуют сложившимся на рынке понятиям, которым сопоставляются определенные виды технических состояний.

Основываясь на СНиП 3.04.01-87 и ВСН 61-89(р), и с учетом сложившейся на рынке классификации, Оценщик выделил 6 основных типов технического состояния внутренней отделки:

Таблица 10-5

№ п/п	Описание
1	без отделки, требуется капремонт, «убитое» - помещения «забывшие» о ремонте, их состояние можно охарактеризовать как помещения, требующие капитального ремонта.
2	требуется косметический ремонт, удовлетворительное, "советское" - в помещениях ремонт был сделан довольно давно, и их состояние можно охарактеризовать как «требующее косметического ремонта»
3	хорошее состояние - в помещениях либо сделан недорогой косметический ремонт, либо ремонт был сделан в недалеком прошлом, и состояние помещений можно охарактеризовать как «не требующее ремонта»
4	отличное состояние - свежий ремонт из современных качественных материалов, без дизайнерских решений
5	евроремонт - отличное состояние с использованием современных высококачественных материалов, без дизайнерских решений
6	дизайнерский ремонт - отличное состояние, с использованием высококачественных строительных материалов и дизайнерских решений

При определении величины корректировки были использованы данные Справочника оценщика недвижимости-2020, Лейфер Л. А., Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода для городов с численностью 500 - 1000 тыс. человек. Нижний Новгород, 2020 (табл. 95).

Таблица 95 (продолжение)

Таблица 55 (продолжение)			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей капитального ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,81	0,74	0,87
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,88	0,82	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой «люкс» к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,24	1,16	1,33

Согласно рекомендациям, приведенным к разделу 3.8 "Элемент сравнения - состояние отделки" Справочника, дополнительными факторами, влияющими на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала, являются:

- фактическое качество отделки,
- качество используемых для отделки материалов,
- уровень дизайна.

Учитывая результаты проведенного исследования рынка и руководствуясь рекомендациями к использованию Справочника, при расчете соответствующих

поправок к объектам аналогам, Оценщик использовал значения следующих корректирующих коэффициентов:

Таблица 10-6

Описание технического состояния отделки согласно Справочника	Описание технического состояния отделки по результатам исследования рынка торгово-офисной недвижимости г. Севастополя	Применяемое значение корректирующего коэффициента согласно Справочника
без отделки	без отделки, требуется ремонт, «убитое» - помещения «забывшие» о ремонте, их состояние можно охарактеризовать как помещения, требующие капитального ремонта.	Среднее значение
требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт, удовлетворительное, «советское» - в помещениях ремонт был сделан довольно давно, и их состояние можно охарактеризовать как «требующее косметического ремонта»	Среднее значение
среднее состояние	хорошее состояние - в помещениях либо сделан недорогой косметический ремонт, либо ремонт был сделан в недалеком прошлом, и состояние помещений можно охарактеризовать как «не требующее ремонта»	Среднее значение
отделка "люкс"	отличное состояние - свежий ремонт из современных качественных материалов, без дизайнерских решений. <i>Принимается минимальное значение расширенного интервала, поскольку величина затрат, в силу использования более простых материалов, относительно указанных ниже типов, имеет наименьшее значение.</i>	Минимальное значение расширенного интервала
	евроремонт - отличное состояние с использованием современных высококачественных материалов, без дизайнерских решений. <i>К этому типу относится ремонт из более дорогостоящих материалов, соответственно уровень затрат будет иметь большую величину. Поэтому для этого типа принято среднее значение из расширенного интервала.</i>	Среднее значение
	дизайнерский ремонт - отличное состояние, с использованием высококачественных строительных материалов и дизайнерских решений. <i>Для этого типа характерны наибольшие затраты. Это связано с реализацией проекта с дизайнерскими решениями, использования дорогостоящих строительных материалов и высококвалифицированных и высокооплачиваемых специалистов. Для этого типа принимается максимальное значение расширенного интервала.</i>	Максимальное значение расширенного интервала

Тогда матрица корректирующих коэффициентов в округленной форме будет иметь вид:

Таблица 10-7

Цены офисно-торговых объектов		АНАЛОГИ					
		без отделки, требуется капремонт, «убитое»	требуется косметический ремонт, частичный ремонт, удовлетворительное, «советское»	хорошее состояние	отличное состояние	евроремонт	дизайнерский ремонт
ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	без отделки, требуется ремонт, «убитое»	1	0,92	0,81	0,70	0,65	0,61
	требуется косметический ремонт, частичный ремонт, удовлетворительное, «советское»	1,09	1	0,88	0,76	0,71	0,66
	хорошее состояние	1,23	1,14	1	0,86	0,81	0,75
	отличное состояние	1,43	1,32	1,16	1	0,94	0,87
	евроремонт	1,53	1,41	1,24	1,07	1	0,93
	дизайнерский ремонт	1,64	1,51	1,33	1,15	1,07	1

Объект аренды находится в «хорошем» состоянии, также как аналоги, поэтому ввод корректировок не требуется.

Корректировки на материал стен

Объект аренды имеет каменные стены, как и все представленные аналоги, корректировки не вводились.

Корректировка на наличие коммуникаций

Доступность инженерных сетей является важным фактором в формировании стоимости недвижимости. Поскольку даже при наличии их в незначительном удалении потребует от собственника значительных капитальных вложений для оформления проекта подключения к соответствующей сети, разрешительной документации и непосредственно строительно-монтажных работ.

Объект аренды и объекты-аналоги имеют аналогичные характеристики по данному фактору. Ввод корректировки не требуется.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОМ АРЕНДЫ МЕТОДОМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ КОРРЕКТИРОВОК:

Таблица 10-8

Показатель	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес	Острякова, 70	Острякова, 169Б	Острякова, 155	Острякова, 65А
Цена предложения, руб.		72 326	75 000	30 000
Площадь, кв. м	61,0	29,5	42,0	11,8
Цена предложения, руб./кв. м		2 451,73	1 785,71	2 553,19
Передаваемые права	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 451,73	1 785,71	2 553,19
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 451,73	1 785,71	2 553,19
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка, %		-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 189,39	1 594,64	2 280,00
Дата продажи (предложения)	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021	Июнь 2021
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 189,39	1 594,64	2 280,00
Местоположение	Острякова, 70	Острякова, 169Б	Острякова, 155	Острякова, 65А
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 189,39	1 594,64	2 280,00
Тип объекта	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения	встроенные помещения
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 189,39	1 594,64	2 280,00
Функциональное назначение	помещения общественного питания	помещение общественного питания	помещение общественного питания	помещение общественного питания
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 189,39	1 594,64	2 280,00
Доступ к объекту	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ	свободный доступ
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 189,39	1 594,64	2 280,00
Площадь, кв. м	61,0	29,5	42,0	11,8
Корректир. коэф. на площадь		0,94	0,97	0,92
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 058,03	1 546,80	2 097,60
Этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Корректир. коэф. на площадь		1,00	1,15	1,00

Показатель	Объект аренды	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 058,03	1 778,82	2 097,60
Физическое состояние	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Корректир. коэф. на площадь		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 058,03	1 778,82	2 097,60
Состояние отделки	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 058,03	1 778,82	2 097,60
Материал стен	каменные	каменные	каменные	каменные
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 058,03	1 778,82	2 097,60
Наличие инженерных коммуникаций	электроснабжение, водоснабжение и канализация	электроснабжение, водоснабжение и канализация	электроснабжение, водоснабжение и канализация	электроснабжение, водоснабжение и канализация
Корректир. коэф.		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв.м		2 058,03	1 778,82	2 097,60
Весовые коэффициенты		40,50%	22,00%	37,50%
Средневзвешенная стоимость, руб./кв. м		2 011,44		
Округленная средневзвешенная стоимость, руб./кв. м с НДС		2 011,00		

Полученным после внесения корректировок стоимостям объектов-аналогов были рассчитаны весовые доли, в зависимости от величины введенных корректировок. Чем больше суммарная корректировка к стоимости аналога, тем, тем меньше вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается. Таким образом, рассчитывается параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот).

Тогда: **рыночная стоимость права пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно:** помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, **расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды в течение года, будет составлять:**

$$61,0 * 2\,011 * 12 = 1\,472\,052,00 \text{ рубля}$$

ВЫВОДЫ:

рыночная стоимость права пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, **расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды, по состоянию на 24 июня 2021 года, с учетом округления⁶ составляет:**

в течение года:

$$1\,472\,052,00 \text{ рубля с НДС (или } 1\,226\,710,00 \text{ рублей без НДС)}$$

в том числе в течение месяца:

$$122\,671,00 \text{ рубль с НДС (или } 102\,225,83 \text{ рублей без НДС)}$$

⁶ Методические разъяснения по вопросу округления итоговой величины стоимости объекта оценки №МР-6/16 от 07.09.2016 г., утвержденные Ассоциацией «СРО «Экспертный совет» (<http://srosovnet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>)

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным этапом оценки является сопоставление расчетных величин месячной арендной платы за пользование объектом аренды, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной величины на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Значимым фактором при этом является достоверность данных, используемых в расчетах, так как большинство из них связано с данными рынка недвижимости.

Затратный подход классический, отработанный, технологичный, учитывает рыночный уровень стоимостных составляющих (зарплаты, материалов, затрат на машины и механизмы и дополнительные прочие затраты). 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). Базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних предложений по аренде аналогичных объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они производят, и использованию. Сравнительный подход лучше всего отражает востребованность рынка.

Вместе с тем на ограниченных рынках при небольшом количестве предложений аналогичных объектов приходится в качестве аналогов использовать объекты, отличающиеся от объекта оценки довольно значительно, что увеличивает суммарные корректировки.

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.

Затратный и доходный подходы при расчете рыночной стоимости величины арендной платы оцениваемого объекта не применялись. Следовательно, согласование результатов расчета каждым из трех подходов не представляется возможным. За итоговую величину рыночной стоимости арендной платы с учетом сделанных допущений и ограничительных условий оцениваемого объекта недвижимости по состоянию на дату оценки, принимаем стоимость, рассчитанную сравнительным подходом.

В результате Оценщик пришел к следующему выводу:

рыночная стоимость права пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды, по состоянию на 24 июня 2021 года, с учетом округления⁷ составляет:

в течение года составляет: 1 472 052,00 рубля с НДС (один миллион четыреста семьдесят две тысячи пятьдесят два рубля ноль копеек) **или 1 226 710, 00 рублей без НДС** (один миллион двести двадцать шесть тысяч семьсот десять рублей ноль копеек)

в том числе в течение месяца: 122 671, 00 рубль с НДС (Сто двадцать две тысячи шестьсот семьдесят один рубль ноль копеек) **или 102 225,83 рублей без НДС** (Сто две тысячи двести двадцать пять рублей восемьдесят три копейки)

⁷ Методические разъяснения по вопросу округления итоговой величины стоимости объекта оценки №МР-6/16 от 07.09.2016 г., утвержденные Ассоциацией «СРО «Экспертный совет» (<http://srosovnet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>)

Руководствуясь п. 30 ФСО №7, Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговая величина арендной платы, поскольку это требование отсутствует в задании на оценку.

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Право пользования объектом аренды (рыночная стоимость годовой арендной платы) есть величина, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

На основании имеющейся информации, данных, полученных от заказчика, проведения необходимых расчетов и анализа результатов, представленных в виде отчета Заказчику, можно сделать следующее заключение:

рыночная стоимость права пользования встроенными нежилыми помещениями (лит. А1-2Н): первого этажа нежилого здания – кинотеатра «Москва», а именно: помещением торгового зала III-1 площадью 57,7 кв. м; помещениями санузла III-2 и III-3 площадью 3,3 кв. м, расположенными по адресу: г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70, на условиях аренды, по состоянию на 24 июня 2021 года, с учетом округления⁸ составляет:

в течение года: 1 472 052,00 рубля с НДС (один миллион четыреста семьдесят две тысячи пятьдесят два рубля ноль копеек) **или 1 226 710, 00 рублей без НДС** (один миллион двести двадцать шесть тысяч семьсот десять рублей ноль копеек)

в том числе **в течение месяца: 122 671, 00 рубль с НДС** (Сто двадцать две тысячи шестьсот семьдесят один рубль ноль копеек) **или 102 225,83 рублей без НДС** (Сто две тысячи двести двадцать пять рублей восемьдесят три копейки)

Руководствуясь п. 30 ФСО №7, Оценщик не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться итоговая величина арендной платы, поскольку это требование отсутствует в задании на оценку.

Оценщик:

Н.В. Мринская

Директор
ООО «Даинна-Крым-Консалтинг»

Н.В. Мринская



⁸ Методические разъяснения по вопросу округления итоговой величины стоимости объекта оценки №МР-6/16 от 07.09.2016 г., утвержденные Ассоциацией «СРО «Экспертный совет» (<http://srosovet.ru/content/editor/metodicheskie-razyasneniya.pdf>)

ПРИЛОЖЕНИЕ

ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В РАСЧЕТАХ

12 мар, 15:20 89 просмотров, 0 за сегодня

Торговая площадь, 29,5 м²

Севастополь, р-н Ленинский, мкр. Остряки, просп. Генерала Острякова, 169Б [На карте](#)

В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото



29,5 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Магазин 29,5 кв. Капитальное сооружение с высокими электрическими мощностями, расположен в районе спуска к Московской школе, ежедневно около магазина проходит большое количество людей, что обеспечивает ему большую посещаемость. Подходит для реализации продуктов питания и канцелярских товаров.

Возможное назначение

Ещё: продукты, общепит, шаурма, магазин, мастерская, коммерция, фрукты, цветы, кондитерская, выпечка, зоотовары, кулинария, мясо, парфюмерия, рыба, свободное назначение, товары для дома, торговое, торговля, услуги, фастфуд, электронные сигареты

72 326 Р/мес. [↓](#) [↑](#)

29 421 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС, без комиссий

ID 66806846

+7 978 704-63-60

+7 978 775-92-25

Пожалуйста,кажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

[Написать сообщение](#)



Готовый стоматологический бизнес

Надёжный бизнес с прибылью от 600 000 руб. Скачайте бизнес-план и убедитесь сами!

[dl-franshiz.ru >](#)



Готовый стоматологический бизнес

Надёжный бизнес с прибылью от 600 000 руб. Скачайте бизнес-план и убедитесь сами!

[dl-franshiz.ru >](#)



Готовый стоматологический бизнес

Надёжный бизнес с прибылью от 600 000 руб. Скачайте бизнес-план и убедитесь сами!

[dl-franshiz.ru >](#)

Севастополь · ... · Снять · Помещение свободного назначения

Сдам Помещение на постоянном Мега трафике, 42 м²

✓ 75 000 ₴ в месяц

Без залога, без комиссии

♥ Добавить в избранное

📌 Добавить заметку

Вчера в 14:19



Площадь: 42 м²

Севастополь, пр-т Генерала Острякова, 155

Скрыть карту



Предлагается в аренду помещение на высоком трафике площадью 42 м². Расположено на втором этаже с отдельным входом, отдельно стоящего коммерческого строения, вдоль главного пешеходного маршрута в жилой массив с остановки Генерала Лебеда. Высокий рекламный потенциал. Состоит из зала 40 м² и сан узла. Установлена пожарная и охранная сигнализация, свежий ремонт. Отлично подойдет под продажу не продуктовой группы товаров, а так же под сферу красоты и здоровья, общепита либо любые другие подобные сферы деятельности. Возможно именно сегодня у Вас будет новое помещение и Вы уже завтра начнете вести свой бизнес в новом месте! Звоните.

8 978 924-97-97

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Агентство недвижимости "Крым-Веста"

Компания

На Авито с ноября 2010

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ярослав

№ 2156260813, ☎ 339 (+11)

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Ярослав

№ 2156260813, ☎ 339 (+11)

8 июн, 11:11 59 просмотров, 0 за сегодня

Платное

Торговая площадь, 11,75 м²

Севастополь, р-н Ленинский, просп. Генерала Острякова, 65А [На карте](#)

В избранное



Пожаловаться



7 фото



11,75 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Сдаются в аренду торговые помещения 11,75 м² с водой, кондиционером, интернетом. Помещения расположены на первом этаже торгового центра, рядом с ТЦ Океан напротив пешеходного перехода.

Возможное назначение

Ещё: кафе

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 978 859-16-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

30 000 Р/мес.

30 639 Р за м² в год

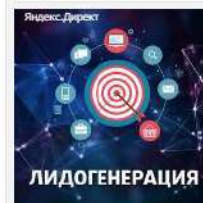
ID 44483784

Ещё 4 объекта

+7 978 859-16-09

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение



Приведем клиентов из Интернета!

Приведем клиентов! Настроим Директ и Google Ads =0р + Сквозная аналитика в Подарок!

openleads.ru



Приведем клиентов из Интернета!

Приведем клиентов! Настроим Директ и Google Ads =0р + Сквозная аналитика в Подарок!

openleads.ru

ИНФОРМАЦИЯ О ПОМЕЩЕНИЯХ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ И ПОМЕЩЕНИЯХ СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, ПРЕДЛАГАЕМЫХ В АРЕНДУ В Г. СЕВАСТОПОЛЕ

Описание	Месячная арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Месячная арендная плата, руб./кв. м	Адрес	Ссылка на объявление
Аренда СУПЕРТРАФИК! Торговое Помещение на 1-й Линии ул. Льва Толстого (известный СТРОИТЕЛЬНО-БЫТОВОЙ РЫНОК-Альтернатива НОВАЦЕНТРУ), от 100 до 860 м ² , цоколь, 1этаж, 2-й, 3-й этаж, свободная планировка, отличное состояние, кондиционер, пожарная сигнализация, рядом остановка, большая парковка под НЕПРОДТОВАРЫ и УСЛУГИ, СПЕЦМАГАЗИН, просто ОФИС большой компании интересная МАНСАРДА под КАЛЬЯННУЮ, БИЛЬЯРД! Аренда от 600 руб за кв м БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! СПЕШИТЕ! ГОРЯЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!	120000	200,00	600,00	ул. Льва Толстого, 64	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/1-ya liniya_supertrafik_pod_magazin_ot_100_do_860m_2111623233
Аренда Отличного Оборудованного помещения под Общепит или Кальянную в Центре на Большой Морской г. 80 кв м, цоколь, 2 зала, кухня, моечная, санузел, вентиляция, отопление, система кондиционирования, пожарный выход, охранный и пожарная сигнализация, видеонаблюдение ЗВОНИТЕ! РАССМОТРИМ ВСЕ ВАРИАНТЫ!	69900	80,00	873,75	Большая Морская ул.	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/oborudovannaya_kafebar_na_bolshoy_morskoy_80_m_2015776518
Сдам в аренду помещение на берегу - пляж Омега под ресторан, кафе, кальянную, бильярдную, пиццерию, чайхану. До остановки 200 м., первая линия моря. Помещение 80 кв.м., летняя площадка 100 кв.м. Прекрасный вид на море, большая проходимость	60000	180,00	333,33	ул. Пляж Омега, 4-3	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_180_m_825339787
Сдается светлое помещение НТО(можно под кафе со всем оборудованием)рядом с морем. Имеется кондиционер и мокрая точка. Оснащено системой охраны. Расположено на первой линии в шаговой доступности остановка. Звоните, с удовольствием отвечу на Ваши вопросы и организую быстрый показ.	25000	30,00	833,33	ул. Военных Строителей, 14	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_30_m_1755160167
Сдается помещение с хорошей электро мощностью и есть возможность увеличения. Оснащен кондиционерами, пожарной и охранной сигнализацией. Есть мокрая точка, две входных группы, кухня с вытяжкой и всеми принадлежностями. По желанию можно с мебелью, посудой и бильярдным столом. Расположено на первой линии, с хорошим авто и пешеходным трафиком. Подойдет под кафе, пиццерию, магазин и мн. другое. Звоните, с удовольствием отвечу на Ваши вопросы и организую быстрый показ!	69900	177,5	393,80	ул. Льва Толстого, 22	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_177.5_m_1755160340
Сдам кафе на рынке, с оборудованием: духовой шкаф, расстоечный шкаф, фритюрница, морозильные ларь, холодильная витрина, аппарат для приготовления сосисок в тесте, термопоттер, чайник, микроволновка, двухкомфорочная плита, весы, вытяжка, рукомойник, вся используемая мебель и посуда все под ключ заходи и работай! Место прикормленное. Подробности по телефону и ли при встрече.	25200	25,00	1008,00	ул. Горького, 25	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe_s_oborudovaniem_na_rynke_2097633336
Сдам в аренду помещения в торгово-развлекательной площадке Колизей. Располагается в Любимовке в 200 метров от моря. Помещения для приготовления еду, сауны, массажа, детской игровой зоны и другие варианты. На территории Колизея располагается бассейн, площадью 150 кв.м. (Рассмотрю варианты отдельно аренды самого бассейна) Помещения от 7 до 34 кв.м. Свет, вода, канализация, вентиляция. Стоимость аренды зависит от площади и от вида деятельности. Вход на территорию бесплатный, стоимость бассейна на весь день: 200 взрослый, 100 детский. Проведение корпоративов, свадеб, вечеринок.	20000	20,00	1000,00	Нахимовский р-н, посёлок Любимовка, Южногородская ул., 36к1	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/fud_kort_kolizey_1936600699
Сдам в аренду интересное и штучное помещение на Очаковцев/ Адмирала Октябрьского. Площадь 72 кв.м, высокий видовой-угловой первый этаж с выходом в сторону на Адмирала Октябрьского. В помещении есть туалет, кондиционер, свет 5кВт, имеет 2 входа центральных и один вход с подъезда который сейчас не используется. Помещение подойдет под алкоголь, салон красоты, торговлю не прод. товарами, услуги, офис,	80000	72,00	1111,11	ул. Очаковцев, 35	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tsentre_pod_uslugi_torgovlya_meditatsiya_2134075081

Описание	Месячная арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Месячная арендная плата, руб./кв. м	Адрес	Ссылка на объявление
аптека, мед центр анализы, кафе. Без комиссии для арендатора. Прямой договор с собственником. Звоните!					
Аренда МЕГАТРАФИК! Торговое Помещение на проспекте Октябрьской Революции г. от 7 до 60 кв м, 1 этаж, хорошее состояние, свободная планировка, санузел, все коммуникации, рассмотрим Общепит, аренда от 30 тыс. руб СПЕШИТЕ! ГОРЯЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!	29900	60,00	498,33	пр-т Октябрьской Революции, 43Д	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/supertrafik_magazinobschepit_na_por_7-60_m_2143426644
Сдается помещение сейчас там кафе на Центральном Рынке. Большой трафик, под любой вид деятельности. Дополнительные вопросы по телефону.	80000	180,00	444,44	ул. Щербака, 1	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/obschepit_tsentralnyy_rynok_180_m_2141780425
Сдается отличное многоцелевое помещение на первой линии в спальном районе города, ул.Пролетарская,18, рядом с Гагаринской налоговой инспекцией. Помещение на первом этаже, парковка вдоль дороги. Основная площадь помещения - три больших зала с окнами, есть санузел. Последний арендатор - ресторан паназиатской кухни. Санузел, большая электрическая мощность (52кВт), вытяжка. Идеально для торговли, общепита, сферы услуг. Звоните!	120000	130,00	923,08	Пролетарская ул., 18	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdaetsya_pomeschenie_kafe_vozle_gagarinskoy_nalogovoy_1910913696
БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРА! Сдам помещение свободного назначения - 1 линия - Густо-заселенный район города - Отсутствие конкуренции - Арендные каникулы для ремонта (2 года успешно стоял пивной бар, сейчас переезжают так как расширяются) ЗВОНИТЕ!	70000	70,00	1000,00	ул. Тараса Шевченко	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_30_m_do_ostanovki_2059036678
Предлагается в аренду помещение общей площадью 382 м2 в торговом центре , первое помещение от входа . Состоит из общего зала 275 м2 и подсобных помещений с отдельным выходом на улицу . Заведена вода и канализация , установлена пожарная сигнализация и принудительная вентиляция. Арендные каникулы обсуждаются. В непосредственной близости от данного ТЦ расположены институт и колледж , а так же он отлично просматривается с проезжей части ул. Пожарова , с высоким автомобильным трафиком. Высокий рекламный потенциал. Великолпно подойдет под открытие точки общественного питания или крупного магазина по продаже любой из групп товара. Возможно именно сегодня у Вас будет новое помещение и Вы уже завтра начнете вести свой бизнес в новом месте! Звоните .	300000	382,00	785,34	ул. Пожарова, 21	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_na_1_etazhe_v_tts_382_m_2124613561
Помещение под размещение ресторана, кафе. Газ, электричество - 50 квт. Зал - 180 кв.м., кухня - 20 кв.м., подсобные - 20 кв.м. балкон 25 кв.м. + 2 летние площадки - 30 и 100 кв.м. Предложение от собственника, без комиссионных для посредников.	300000	375,00	800,00	Исторический б-р, 3	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_restoran_1668791337
Без комиссии для Арендатора. Сдам отличное помещение рядом с парком Учкучевка! В шаговой доступности море и пляж, а так же автомобильная дорога ведущая к нему. Супер трафик обеспечен! Есть место для рекламы. Вокруг нет, сетевых магазинов. Помещение располагается в многоквартирном доме на первом и цокольном этаже по 100 м2 на каждом. Входящее напряжение 50 кВт. Есть вытяжка, с.у., сделан новый, качественный ремонт. Отлично подойдет для разных сфер деятельности. Магазин, алкомаркет, общепит. Звоните! Организую показ и ответу на все интересующие вопросы.	200000	200,00	1000,00	ул. Челюскинцев, 57/3	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_park_uchkuevka_novyy_zhk_200_m_2124476325
Без комиссии для арендатора! Сдается часть помещения, на правах субаренды, Сейчас там европейская кухня, комплексные обеды Готовы сотрудничать с аналогичными идеями: кондитерская, выпечка, доставка еды... Два зала (банкетный и основной) Западной выход для разгрузки/погрузки основная площадь 70 кв	35000	35,00	1000,00	Большая Морская ул.	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_obschepit_v_tsentre_35_m_2123125380
Собственник! Аренда под общепит, офис и др. 380 В, отдельная линия севэнерго. Рядом ТЦ Апельсин, судебные приставы, налоговая, морской рыбный порт, ДКР.	120000	125,00	960,00	Пролетарская ул., 18	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznacheniya_125_m_2110366983

Описание	Месячная арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Месячная арендная плата, руб./кв. м	Адрес	Ссылка на объявление
Сдам помещение 24 м2 в отдельностоящем здании на первой линии Хрустаева. Парковка, рекламная плоскость, высокая электрическая мощность, санузел, круглосуточный доступ. Установлен кондиционер. Высокий автомобильный трафик, хорошо просматривается с дороги, находится в очень удобном месте, развязка в городе на все направления. Подойдет под пункт выдачи, сферу услуг, офис, а также общепит. Звоните, с удовольствием отвечу на ваши вопросы и покажу помещение!	24000	24,00	1000,00	ул. Хрусталёва, 4	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/nebolshoe_pomeschenie_v_otdelnostoyaschem_zdani_na_pe_2102423208
Аренда СУПЕРТРАФИК! Помещение СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ на пр-те Нахимова (р-н ост. Лазарева) г. 225 м ² , большие залы, 2 санузла, отличное состояние, все коммуникации, отлично подойдет под любые НЕПРОДТОВАРЫ, ОБЩЕПИТ БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ! СПЕШИТЕ! ГОРЯЩЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ!	159900	225,00	710,67	пр-т Нахимова, 17	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/supertrafik_magazinobschepit_na_lazareva_225_m_2143091889
Сдается цокольный этаж отдельно стоящего здания в Гагаринском районе Севастополя. Помещение состоит из трех секций: • входная зона; • общий зал с частично установленным профессиональным оборудованием NoReCa для пищевого производства; • санузел с умывальником. Выполнен качественный ремонт. Помещение оборудовано: - системой принудительной вентиляции воздуха; - мокрой точкой; - интернетом; - видеонаблюдением; - пожарной сигнализацией; - приборами учета. Здание – капитальное строение: • состоит из двух этажей – цокольного и первого; • построено по индивидуальному проекту из натурального ракушечника. На первом этаже располагается магазин продовольственных товаров. Месторасположение: - большая плотность застройки жилыми домами; - умеренный автомобильный и пешеходный трафик; - удобный подъезд к зданию с местом для парковки автомобилей, в том числе грузовых; - до остановок общественного транспорта – 7 минут пешком. Помещение идеально подходит для организации предприятия общественного питания. Звоните, чтобы записаться на просмотр!	65000	65,00	1000,00	ул. Лизы Чайкиной, 50	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_65_m_1992194553
Нежилое помещение, в нежилом здании. В здании находится апарт-отель, магазин Меркурий, кафе Челентано, Вкус жизни и прочие, кинотеатр. Помещение состоит из двух этажей: 1: 32м2 0: 140м2 Удобная широкая лестница. Подойдет под развлекательный бизнес, производство, пекарню, ночной клуб, квест комнату, сауну, общепит, кальянную, караоке, йога студию, массажный салон и прочее. Ремонт по договоренности. Прямая аренда от собственника.	150000	172,00	872,09	ул. Адмирала Фадеева, 48	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_bar_ili_klub_172m2_fadeeva_48_1153431589
Осталось одно помещение 180 м2 в комплексе с отдельным входом, желательно под продуктовый магазин или бытовую химию. Помещение бывшего бара. Удобное расположение вдоль проезжей части с высоким автомобильным трафиком и возможностью размещения наружной рекламы на фасаде здания. В непосредственной близости располагаются жилые дома и въезд на придомовую территорию, что в свою очередь повышает интерес к данной локации жителей окружающего района. Великолепно подойдет под открытие продуктового магазина или бытовой химии. Возможно именно сегодня у Вас будет новое помещение и Вы уже завтра начнете вести свой бизнес в новом месте! Звоните.	162000	180,00	900,00	ул. Николая Музыки, 52А	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_idealno_pod_magazin_ili_obschepit_180_m_1964254175
Сдается в аренду шикарное светлое просторное помещение в Гагаринском районе, расположенное в отдельно стоящем здании на ул. Руднева 39-в. Помещение находится в идеальном состоянии, есть свет, вода, санузел, душевая. Помещение состоит из основного зала, кабинета руководителя, 6-ти небольших кабинетов и санузла. В помещении проведен высокоскоростной интернет (оптоволокно). Перед фасадом здания сверхинтенсивный автомобильный трафик. Вокруг здания организована наземная парковка на большое количество парковочных мест. Отличный рекламный потенциал. Помещение отлично подойдет для солидной крупной компании, IT офис и презентабельный ресторан. Возможен круглосуточный режим работы. Без комиссии для арендаторов. Звоните!	1000000	1000,00	1000,00	ул. Руднева, 39В	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/otlichnoe_pomeschenie_na_rudneva_1974846748

Описание	Месячная арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Месячная арендная плата, руб./кв. м	Адрес	Ссылка на объявление
Сдается в аренду готовое помещение под кафе площадью 300 м2 . Расположен в нежилом здании вдоль проезжей части в зоне с очень высоким автомобильным и пешеходным трафиком . На данный момент состоит из двух отдельно функционирующих заведений , ресторана на 375 м2 и пивного заведения с бильярдом в 300 м2. Установлена вентиляция ,отдельные сан узлы. Великолепное место для ведения данного вида деятельности. Всю более подробную информация предоставим по телефону и организуем просмотр в удобное для вас время.	225000	300,00	750,00	пр-т Октябрьской Революции, 38В	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pomeschenie_obschestvennogo_pitaniya_300_m_2060072500
Сдам помещение на Пожарова в небольшом торговом центре. Якорем сейчас служит продуктовый супермаркет БУМ, в ближайшее время планируется открытие второго этажа с мебелью. Помещение имеет отдельный вход с улицы чтобы не зависеть от режима работы ТЦ + есть вход изнутри ТЦ с ограниченным графиком работы. Общая площадь 382 кв.м, два больших зала, несколько кабинетов, кухня, с/у. Установлена система принудительной вентиляции, доделывается пожарная сигнализация. Очень выгодное месторасположение, хорошая развязка в любой район города, до центра 5 минут, есть большая парковка перед входом. Помещение отлично подойдет под общепит с доставкой или специализированную торговлю. Стоимость 300 тыс.руб/месяц, без комиссии. Звоните, буду рад ответить на вопросы и показать помещение!	300000	382,00	785,34	ул. Пожарова, 21	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_v_tts_na_pozharova_s_otd.vhodom_2134567389
Без комиссии для арендаторов!!!! Кафе с автотрафиком на АЗС. Зона с посадочными местами+ банкетный зал, кухня, складское помещение, отдельное помещение с мангалом! Несколько отдельных входов+ центральный вход. Место для курения. Возможно проведение корпоративов, дни рождения... Отопление кондиционерами. Мощность 15 кВт. Горячая вода бойлер. Отдельно можно снять офисное помещение с мебелью-12 квадратов 20тыс.рублей. Рядом автомойка, шиномонтаж, известный футбольный стадион в городе, школа №6, институт. На первое время возможны льготные условия по сумме арендных платежей.	90000	90,00	1000,00	Брестская ул.	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/kafe-bar_s_avtotrafikom_na_azs_90_m_2123307202
Первая линия от дороги. Идеально под ресторан (общепит), фитнес зал (так же возможен любой бизнес проект). Помещение в торговом центре "Эльдорадо" на 2 этаже. Две центральных лестницы с фасада. Высота потолков 6 метров. Второй свет. Светодиодное освещение. Парковка. Индивидуальная широкая лестница с главного фасада. Место для погрузки/выгрузки товара со стороны служебного выхода. Собственная парковка для служебного, технологического транспорта. 2 категория надежности электроэнергетики (поставка электричества с 2х подстанций). Разрешенная мощность 80 Квт 3 фазы. Раздельные туалетные блоки (мужские и женские). Канальное кондиционирование. Отдельная принудительная канальная вентиляция. Пожарная и охранная сигнализация. Центральное газовое отопление комплекса. Интернет. Шаговая доступность до остановки общественного транспорта. Отличное состояние. Оплата безналичная. Возможно заключение договора аренды на длительный срок до 10 лет. Возможна перепланировка под нужды бизнеса. Возможна эксплуатируемая летняя площадка 200 м кв.	500000	450,00	1111,11	пр-т Октябрьской Революции, 38/4	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnoe_naznacheniya_450_m_200_2120832471
Сдаётся в Аренду Отличное помещение под Гастроном или Столовую/Кафе в Центре города ул. Терещенко, площадью 115 кв.м (Без Комиссии). Рядом находится городской и арбитражный суд, школа 3, управление культуры, Администрация Ленинского района. Отдельный вход, свободная планировка, два санузла. Отличное состояние в помещении, все необходимые коммуникации проведены. Рассмотрим все предложения, Звоните!	105000	115,00	913,04	ул. Терещенко, 12	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_gastronom_ili_stolovuyu_na_tereshchenko_115_m_1983864532
Сдается в аренду Торговое помещение в Севастополе (Пожарова) помещения свободного назначения 185 м.кв. Отдельная входная группа. Большой холл, три больших зала. Газовый котел, три с/у. Отличный ремонт. Парковка. Цена аренды 160 000 рублей в месяц. Коммунальные платежи оплачиваются отдельно. +7 978 784 81 44 Катерина	160000	185,00	864,86	Пожарова	https://reklama-sev.com/advts/1868177

Описание	Месячная арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Месячная арендная плата, руб./кв. м	Адрес	Ссылка на объявление
Сдается в аренду помещение общепита с летней площадкой в отеле Ярл по ул. Кесаева. Состоит из двух отдельных залов 50,5 м2, 42 м2 с кондиционерами, мебелью, телевизорами, кухня 32 м2 с оборудованием, в то числе мангалом. Кабинет, санузел, душевая для персонала. Летняя площадка с прудиком, двумя каменными домиками с мебелью, всесезонным залом 75 м2, оборудованным кондиционерами, можно провести отопление. Мебель и оборудование входят в стоимость аренды. 40 кВт. Автомобильный трафик, большая рекламная плоскость. Можно арендовать частями. БЕЗ КОМИССИИ ДЛЯ АРЕНДАТОРОВ. Готова ответить на все Ваши вопросы и организовать показ. Звоните!	138000	213,00	647,89	Кесаева	https://reklama-sev.com/advts/1867387
Общепит с летней площадкой в Артбухте Эксклюзивное предложение – заведение общепита в самом сердце города – Артбухте! Помещение общей площадью 180 м2 и летняя площадка 70 м2. Состоит из зала с панорамными окнами, кухни, подсобного помещения, санузлов (2 клиентских и 1 для персонала). Высокая электрическая мощность, газовое отопление. Российские документы, возможность оформления алкогольной лицензии, долгосрочный договор аренды. Отличное расположение в прогулочной зоне обеспечивает хороший пешеходный трафик и создает высокий рекламный потенциал. Помещение подходит не только под заведение общепита, но также под торговую деятельность. Не упустите редкое предложение! Звоните!	350000	250,00	1400,00	Артбухта	https://reklama-sev.com/advts/1866186
Сдается помещение по ул.Толстого. Цокольный этаж в жилом доме.Сверху магазин. Общая 170 м кв. Три зала,барная стойка,столы,стулья.Три бильярдных стола. Хорошее месторасположение.можно под кафе,бар,бильярдную.	65000	170,00	382,35	Толстого	https://reklama-sev.com/advts/817245
Сдам кафе в Камышовой бухте, 87 кв м, 2 зала, 2 летних площадки(одна под навесом), кухня, склад, санузел. Возможен торг.	110000	87,00	1264,37	Правды	https://reklama-sev.com/advts/472785
Сдам помещение под кафе, площадь 128 кв.метра. Полностью оборудовано, отдельный вход,первая линия, есть небольшая летняя площадка, отличный пешеходный иавтомобильный трафик, ранее в помещении тоже было кафе.	100000	128	781,25	Центр	https://reklama-sev.com/advts/553793
Сдаётся действующее кафе 60 кв.м. с оборудованием в районе Метро по очень хорошей цене!!! Сделан хороший ремонт, оборудование в отличном состоянии (три холодильника, морозильная камера, посудомоечная машина). Состоит из кухни 20 кв.м. и зала 40 кв.м. Мощность 20 Квт., 25 посадочных мест, в день обедает не меньше 50 человек. Есть возможность организации мангала. Около входа большая парковка. Заходи и работай!	50000	60,00	833,33	р-н Метро	https://reklama-sev.com/advts/569204
Отличное Торгово-Офисное или Кафе-Бар на ул Героев Сталинграда, площадью 85 кв.м. за сумму аренды 99 000 рублей. Расположен на первом этаже, отдельным входом. Все необходимые коммуникации проведены, Отличное состояние.	99000	85,00	1164,71	Героев Сталинграда	https://reklama-sev.com/advts/514423
Магазин 29,5 кв. Капитальное сооружение с высокими электрическими мощностями, расположен в районе спуска к Московской школе, ежедневно около магазина проходит большое количество людей, что обеспечивает ему большую посещаемость. Подходить для реализации продуктов питания и канцелярских товаров. Возможное назначение Ещё: продукты, общепит, шаурма, магазин, мастерская, коммерция, фрукты, цветы, кондитерская, выпечка, зоотовары, кулинария, мясо, парфюмерия, рыба, свободное назначение, товары для дома, торговое, торговля, услуги, фастфуд, электронные сигареты	72326	29,50	2451,73	Острякова, 169Б	https://sevastopol.cian.ru/rent/commercial/249229810/
Предлагается в аренду помещение на высоком трафике площадью 42 м2. Расположено на втором этаже с отдельным входом, отдельно стоящего коммерческого строения, вдоль главного пешеходного маршрута в	75000	42,00	1785,71	Острякова, 155	https://www.avito.ru/sevastopol/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_pom

Описание	Месячная арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Месячная арендная плата, руб./кв. м	Адрес	Ссылка на объявление
жилой массив с остановки Генерала Лебеда. Высокий рекламный потенциал. Состоит из зала 40 м2 и сан узла. Установлена пожарная и охранная сигнализация, свежий ремонт. Отлично подойдет под продажу не продуктовой группы товаров, а также под сферу красоты и здоровья, общепита либо любые другие подобные сферы деятельности. Возможно именно сегодня у Вас будет новое помещение и Вы уже завтра начнете вести свой бизнес в новом месте!					eschenie_na_postoyannom_mega_trafik_e_42_m_2156260813
Сдаются в аренду торговые помещения 11,75 м2 с водой, кондиционером, интернетом. Помещения расположены на первом этаже торгового центра, рядом с ТЦ Океан напротив пешеходного перехода. Возможное назначение: кафе	30000	11,75	2553,19	Острякова, 65А	https://sevastopol.cian.ru/rent/commercial/247674250/
Сдается в Аренду под Кофетерий на Большой Морской (Центр). Первый этаж, отдельный вход, есть место под размещения рекламы на фасаде. Большой пешеходный и автомобильный трафик. Круглосуточный доступ в помещение. Хорошее состояние, все необходимые коммуникации проведены.	130000	75,00	1733,33	Большая Морская	https://reklama-sev.com/advts/477519
Сдам помещение под кафе, площадь 70 кв.метров. Расположено рядом с рынком, отличная проходимость и рекламные возможности, полностью оборудовано под кафе, есть кухня, мебель, санузел, две входных группы.	70000	70,00	1000,00	Шевченко	https://reklama-sev.com/advts/532139
Сдается помещение свободного назначения площадью 61 кв.метров. Ранее было пивное кафе, есть помещение под кухню 5 кв. метров, все коммуникации, кондиционер, санузел, есть мангал и небольшая летняя площадка на 2 столика, предыдущие арендаторы продают своё оборудование.	45000	61,00	737,70	Пирогова	https://reklama-sev.com/advts/686725
Сдам помещение под кафе, пивной бар в Балаклаве 29,5 кв. метров 35 000 рублей, часть ресторана. Отличное расположение. Звоните, подберем еще варианты!	35000	29,50	1186,44	Новикова	https://reklama-sev.com/advts/555386
Сдается оборудованное помещение под кафе,столовую,бар и т.д., 72,7 м кв. на ул. Большая Морская, в самом центре. Хороший ремонт.Шикарное проходное место.1 эт. в 3-х эт. торговом центре.	80000	72,00	1111,11	Большая Морская	https://reklama-sev.com/advts/701083
Сдам в аренду под кафе-ресторан помещение под. 82 кв.м. в ТЦ Плаза, ул. Очаковцев, Оплата ком.+ предоплата за 4 месяца, всё официально. Мебель и оборудование продается отдельно.	70000	82,00	853,66	Очаковцев	https://reklama-sev.com/advts/775714
ПАРК ПОБЕДЫ - Сдается помещение под Бар/Кафе, общей площадью 120 кв.м. за сумму аренды 100 000 рублей. Расположен на высоком цокольном этаже, отдельный вход. Есть место под рекламу. Круглосуточный доступ. Отличное состояние, все необходимые коммуникации проведены. Подберем помещения в любом районе и любой площадью, Звоните!	100000	120,00	833,33	Парк Победы	https://reklama-sev.com/advts/528365
Сдается помещение под общепит, площадь 151 кв. метров. Состояние после ремонта, есть зона кухни (горячий,холодный цех), барная стойка, 2 входные группы, все коммуникации есть, санузлы и подсобные помещения. Расположено в большом спальном районе города активно развивающемся, это первая линия, рекламные возможности, автомобильный трафик.	150000	151,00	993,38	Борисова	https://reklama-sev.com/advts/684178
На Большой Морской Сдается под Кольянную/Кафе или Доставка еды, либо Торгово-Офисную деятельность, общей площадью 55 кв.м. Первый этаж, отдельный вход, состоит из одного большого зала + кабинети санузел. Место под рекламу, круглосуточный доступ, пожарный выход. Отличное состояние, все необходимые коммуникации проведены.	50000	55,00	909,09	Большая Морская	https://reklama-sev.com/advts/651146
Сдам помещение полностью оборудованное под кафе, площадь 320 кв.метров и летняя площадка 100 кв.метров. Отличное расположение, 1-я линия, есть все для работы заведения (кухня, коммуникации, мощность, мебель, техника, посуда). Документы РФ.	220000	420,00	523,81	Столетовский	https://reklama-sev.com/advts/700521

Описание	Месячная арендная плата, руб.	Площадь, кв. м	Месячная арендная плата, руб./кв. м	Адрес	Ссылка на объявление
Сдам помещение полностью оборудованное под кафе, площадь 200 кв.метров. Расположен на первой линии, отличный автомобильный и пешеходный трафик, есть вся мебель, техника и посуда. Оборудование, мебель, все. Раскрученное место. Общая площадь 167 м/кв (кухня -26.9 м/кв) +20 м/кв склад, +40 м/кв закрытая летняя площадка. Электроснабжение - 40 квт. Бар оснащен приточно-вытяжной вентиляцией, системой кондиционирования. На кухне установлен пароконвектомат Rational. Кухня оснащена электропечами, мангалом, необходимым моющим оборудованием, разделочными столами, посудой, холодильным оборудованием. В зале ПАБА качественная деревянная мебель, кожаные диваны. Зал оснащен техникой (LCD-телевизоры-6 шт, проекторы, экран, проф. музыкальное оборудование, акустическая подготовка зала, спутниковое тв, кофе машина, ледогенератор и т.п.). Выполнена полная качественная отделка помещения. Большой склад со стеллажами.	180000	200,00	900,00	Вакуленчука	https://reklama-sev.com/advts/700519
Сдам помещение полностью оборудованное под кафе общей площадью 150 кв. метров. Состоит из 2 залов - общего и небольшого банкетного, кухня, мойка, подсобные, кладовая, давно работающее заведение. Расположено на первой линии с активным автомобильным и пешеходным трафиком, отлично просматривается с дороги и с площади Ушакова, место узнаваемое в городе.	300000	150,00	2000,00	Ушакова	https://reklama-sev.com/advts/700515
В оживленной части Севастополя Сдается Торгово-Офисное помещение или Анти-Кафе, на Улице Проспект Октябрьской Революции, площадью 45 кв.м. за сумму 22 500 рублей. Расположено на высоком цокольном этаже коммерческого здания, находится на второй линии, состоит из одного кабинета + санузел, помещение отапливается, отдельная входная группа, напротив отличная парковка. Находится в отличном состоянии, все необходимые коммуникации проведены. Подойдет как под офисную деятельность, так и под торговлю непродовольственными группами товаров, или под Анти-Кафе.	56997	115,00	495,63	ПОР	https://reklama-sev.com/advts/514300
Сдается помещение свободного назначения, общая площадь 125 кв.метров. Расположено в районе ТЦ Апельсин, активный автомобильный трафик, отличные рекламные возможности, удобное расположение. В помещении есть все коммуникации, санузел, подсобка, есть подвод канализации для душа, кондиционеры, состояние помещения видно на фото.	70000	125,00	560,00	Правды	https://reklama-sev.com/advts/651951
Сдается кафе с оборудованием и мебелью в Гагаринском районе. Общая площадь кафе 157 м2. Кафе находится в районе с развитой инфраструктурой. в очень проходном месте. Имеется летняя площадка с парковой зоной и детской площадкой.	130000	160,00	812,50	Кесаева	https://reklama-sev.com/advts/469597
Отличный Оборудованный Бар или Кафе на Пр Октябрьской Революции, общей площадью 329 кв.м. за сумму аренды 100 000 рублей. Расположен на первом этаже, отдельный вход. банкетный зал (до 120 человек), бар, небольшой зал (до 30 человек), 2 VIP зала, кабинет администратора, кухня, мойка, несколько санузлов, небольшая летняя площадка с мангалом и грилем, помещения оборудованы промышленными кондиционерами, свет, газовые баллоны (разрешение РФ), достаточное кол-во Квт света, укомплектованы мебелью, посудой, оборудованием, ОФИЦИАЛЬНО, ДОЛГОСРОЧНО	100000	330,00	303,03	ПОР	https://reklama-sev.com/advts/557527
Сдам в аренду помещение работало как кафе и магазин 24 часа. кондиционер сан узел. рядом дорога жилые дома торг уместен звоните	80000	150,00	533,33	Пролетарская	https://reklama-sev.com/advts/783302

ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА И КАДАСТРА
СЕВАСТОПОЛЯ (СЕВРЕЕСТР)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА Севастополь

Дата выдачи: 24.06.2016 г.

Документы-основания:

Распоряжение №109 от 07.08.2015 г. Орган выдачи: Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя.

Распоряжение №650-РДИ от 02.11.2015 г. Орган выдачи: Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя.

Субъект (субъекты) права:

Субъект Российской Федерации - город федерального значения Севастополь.

Вид права: собственность

Кадастровый (или условный) номер:

91:03:002001:1680

Объект права:

Кинотеатр "Москва", назначение: нежилое здание. Площадь: общая 1733.40 кв.м.

Количество этажей: 2.

Адрес (местоположение):

г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.06.2016 г. сделана запись регистрации № 91-91/001-91/001/079/2016-264/1

Государственный регистратор:



91-91/001-91/001/079/2016-264/1

Соболев О. В. /



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ
УПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА И КАДАСТРА
СЕВАСТОПОЛЯ (СЕВРЕЕСТР)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
Севастополь

Дата выдачи: 24.06.2016 г.

Документы-основания:

Распоряжение №109 от 07.08.2015 г. Орган выдачи: Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя.

Распоряжение №650-РДИ от 02.11.2015 г. Орган выдачи: Департамент по имущественным и земельным отношениям города Севастополя.

Субъект (субъекты) права:

ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ "СЕВАСТОПОЛЬ КИНО". ИНН 9204507966. ОГРН 1149204068089.

Вид права: оперативное управление

Кадастровый (или условный) номер:

91:03:002001:1680

Объект права:

Кинотеатр "Москва", назначение: нежилое здание. Площадь: общая 1733,40 кв.м.

Количество этажей: 2.

Адрес (местоположение):

г. Севастополь, пр-кт Генерала Острякова, д. 70

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 24.06.2016 г. сделана запись регистрации № 91/001-91/001/079/2016-268/1

Государственный регистратор:



/ Соболев О. В. /

91/001-91/001/079/2016-268/1



ПРАВИТЕЛЬСТВО СЕВАСТОПОЛЯ

**ДЕПАРТАМЕНТ ПО ИМУЩЕСТВЕННЫМ И ЗЕМЕЛЬНЫМ
ОТНОШЕНИЯМ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ**

РАСПОРЯЖЕНИЕ

04.08.2015

№ 109

О закреплении имущества за Государственным автономным учреждением культуры города Севастополя «Севастополь кино»

Руководствуясь Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных унитарных предприятиях», Уставом города Севастополя, законами города Севастополя от 30.04.2014 № 5-ЗС «О Правительстве Севастополя», от 07.08.2014 № 56-ЗС «Об основах управления государственным имуществом города Севастополя», Положением о Департаменте по имущественным и земельным отношениям города Севастополя, утвержденным постановлением Правительства Севастополя от 16.06.2015 № 521-ПП, с целью организации деятельности Государственного автономного учреждения культуры города Севастополя «Севастополь кино»

1. Включить в Реестр собственности города Севастополя имущество согласно приложениям № 1 – 5 к настоящему распоряжению как имущество, находящееся в казне города Севастополя.
2. Закрепить за Государственным автономным учреждением культуры города Севастополя «Севастополь кино» на праве оперативного управления имущество, указанное в пункте 1 настоящего распоряжения.
3. Управлению имущественных отношений Департамента по имущественным и земельным отношениям города Севастополя внести соответствующую запись в Реестр собственности города Севастополя.
4. Настоящее распоряжение вступает в силу со дня его подписания.

5. Контроль за исполнением настоящего распоряжения оставляю за собой.

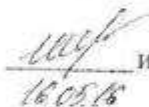
Директор Департамента
по имущественным и земельным
отношениям города Севастополя



А.В.Воробьев

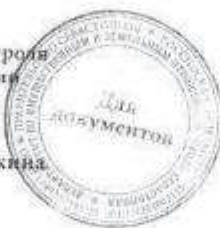
ВЕРНО:

Начальник отдела
делопроизводства и контроля
за исполнением поручений



16.05.16

И.В. Щипалкина



Приложение № 1
к распоряжению Департамента
по имущественным и земельным
отношениям города Севастополя
от 07.08.15 № 409

ПЕРЕЧЕНЬ
государственного недвижимого имущества, подлежащего передаче в оперативное управление
ГАУКС "Севастополь кино"

№ п/п	Полное наименование	Адрес	Инвентарный номер	Количество этажей	Количество квартир, либо количество помещений	Год постройки	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная балансовая стоимость, руб	Износ, руб	Остаточная балансовая стоимость, руб
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Здание фильмобазы	ул. Адмирала Октябрьского, 34	1	1	23	1963	1963	447784,53	326641,12	121143,41
2	Здание фильмохранилища	ул. Адмирала Октябрьского, 34	2	1	4	1967	1967	28810,87	20696,17	8114,7
3	Здание кинотеатра "Россия"	Площадь 50 летия СССР	3	4	17	1975	1975	2616238,82	1782337,64	833901,18

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
4	Здание кинотеатра "Москва"	Проспект Генерала Острякова, 70	4	4	25	1982	1982	2625744,28	1670552,51	955191,77
5	Комплекс строений и сооружений кинотеатра "Родина и летняя площадка"	Балаклава, набережная Назукина, 23	5, 6	2, 1	12, 4	1907 1948	1932 1948	3312924,49		3312924,49
6	Здание "Октябрь"	Инкерман, ул. Черноре-ченская, 86	7	2	10	1959	1959	182566,18	113850,38	68715,8
7	Здание кинотеатра "Морск"	улица Леваневского, 37	8	2	10	1959	1959	430216,97	329679,6	100537,37
8	Здание кинотеатра "Океан"	улица Правды, 13	9	2	15	1967	1967	935111,38	535794,69	399316,69
9	Здание кинотеатра "Дружба"	улица Шмидта, 1		2	15	1960	1960	737000	89988,8	647011,2
10	Здание туалета кинотеатра "Дружба"	улица Шмидта, 1				1982	1982	20363	2485,88	17877,12



ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ
«БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

Город

Севастополь

Номер заказа

СЗ/02/000251

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

ОБЪЕКТ НЕЖИЛОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

(тип объекта)

Здание кинотеатра «МОСКВА»

(вид объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Проспект	Генерала Острякова
Дом №	70
Литер здания	Лит. «А»; «А1»
Иное описание местоположения	

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	8664
-------------------	------

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на:
« 24 » ноября 2003 г.



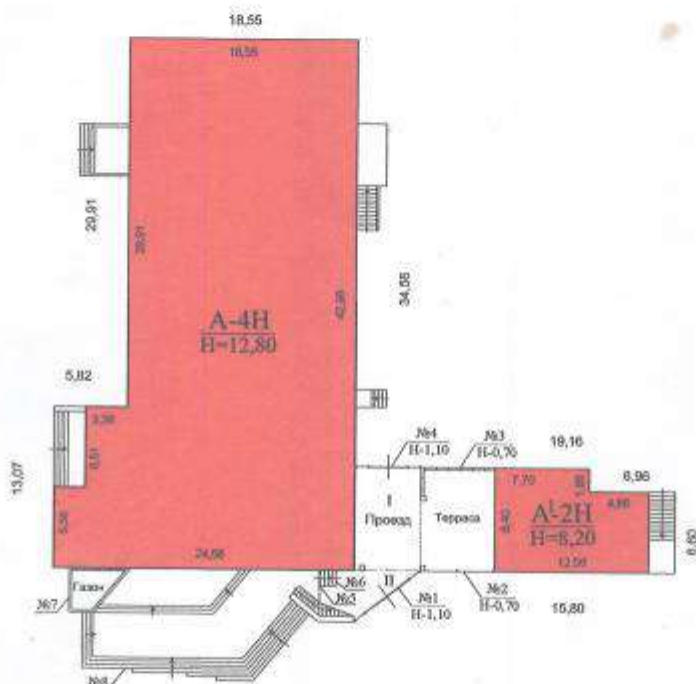
Генеральный инженер
ГУПТ И.С. Севастополя «БТИ»
М.П. Бурова В.Н.

построен 1982

II. ПЛАН ЗЕМ

Жилой многоквартирный дом
по пр-т. Генерала Острякова, 74

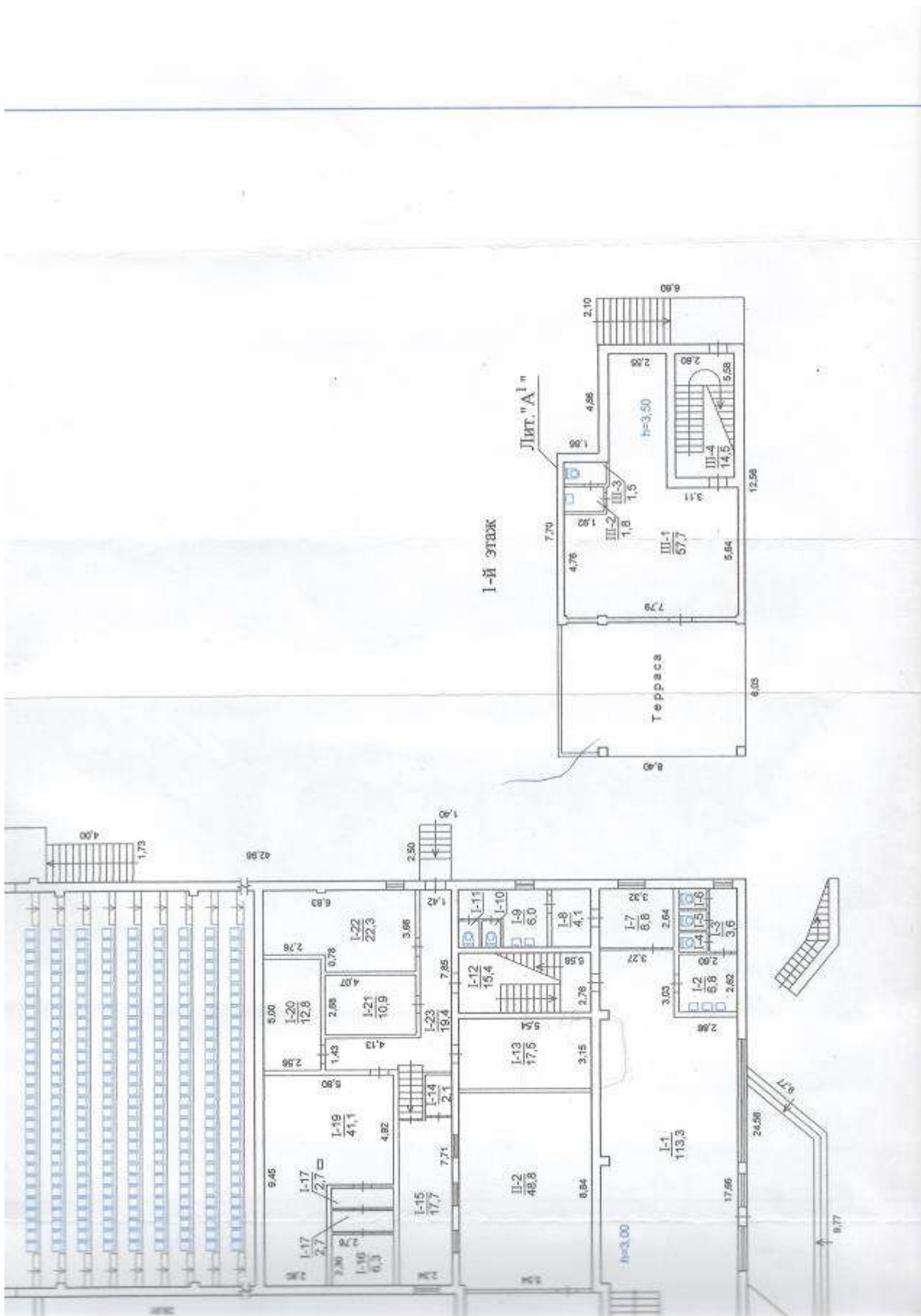
Жилой многоквартирный дом
по пр-т. Генерала Острякова, 78



Торговый центр "Московский"
по пр-т. Генерала Острякова, 64

пр-т. Генерала Острякова, 70

Питер (а/а/а/а)	Наименование дома, хозяйственных построек и сооружений	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ		Подземная часть
		Всего	Подземная	
Лит. "А"	Здание кинотеатра			
	Крыльцо (5 шт.)			
Лит. "А"	Приветствие			
	Терраса			
	Крыльцо			
	Лестница			
№ 1-5	Ограждение			
№ 6,7,8, 1,II	Прочие сооружения	1262	12	

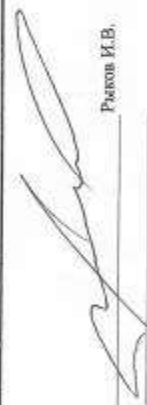


ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ЗДАНИЯ

Литер	Этаж	Номер помещения	Номера групп помещений	Характеристика комнат и помещений	ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ			Не включаемая в общую	Площадь помещений вспомогат. использования с коэфф.			Самостоятельно пересоборудованная площадь	Площадь с учётом балконов и террас		
					Всего	Основная	Вспомог.		Лодж.	Балк.	Терр.				
1	2	3	4	5	7	8	9		10	11	12	14	15		
А	1-й	I	1	Холл	113,3	113,3									
			2	Умывальная	6,8		6,8								
			3	Коридор	3,6		3,6								
			4	Туалет	1,0		1,0								
			5	Туалет	1,0		1,0								
			6	Туалет	1,0		1,0								
			7	Помещение	8,8		8,8								
			8	Коридор	4,1		4,1								
			9	Умывальная	6,0		6,0								
			10	Туалет	1,1		1,1								
			11	Туалет	1,1		1,1								
			12	Лестничная клетка	15,4		15,4								
			13	Мастерская	17,5	17,5									
			14	Кладовая	2,1		2,1								
			15	Касса	17,7	17,7									
			16	Венткамера	6,3		6,3								
			17	Венткамера	2,7		2,7								
			18	Венткамера	2,7		2,7								
			19	Теплопункт	41,1		41,1								
			20	Помещение	12,8	12,8									
			21	Мастерская	10,9	10,9									
			22	Мастерская	22,3	22,3									
			23	Коридор	19,4		19,4								
				Итого:	318,7	194,5	124,2								
		II	1	Коридор	19,3		19,3								
			2	Помещение касс	48,8	48,8									
				Итого:	68,1	48,8	19,3								
		III	1	Торговый зал	57,7	57,7									
			2	Умывальная	1,8		1,8								
			3	Туалет	1,5		1,5								
			4	Лестничная клетка	14,5		14,5								
				Итого:	75,5	57,7	17,8								
				Всего по 1-му этажу:	462,3	301,0	161,3								
	2-й	I	24	Холл	205,3	205,3									
25			Помещение	46,2	46,2										
26			Коридор	15,2		15,2									
27			Помещение	13,4	13,4										
28			Помещение	10,6	10,6										
29			Душевая	8,8		8,8									
30			Туалет	2,9		2,9									
31			Коридор	7,9		7,9									
32			Лестничная клетка	15,7		15,7									
33			Коридор	13,1		13,1									
			34	Зрительный зал	514,2	514,2									

г. Севастополь, ул. Балаклавская, 4, тел. +7 (978) 745 84 72

Литер	Наименование зданий, строений и сооружений	Год постройки	Описание конструктивных элементов					Благоустройство					площадь, м ²	высота, м	объем, м ³	износ, %
			фундамент	стены	перекрытия	полы	крыша	электричество	водопровод	канализация	газоснабж.	вид отопления				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Лит. «А»	Здание кинотеатра	1982	Бетонный	Интерьер блочный	Сборный ж/б панели	Плиты напольное покрытие	Рубероид	да	да	да	-	Центральный	858,7	12,80	10129	10
	Крыльцо	1982	-	-	-	Бетонные	-	-	-	-	-	-	35,2	-	-	10
	Крыльцо	1982	-	-	-	Бетонные	-	-	-	-	-	-	15,9	-	-	10
	Крыльцо	1982	-	-	-	Бетонные	-	-	-	-	-	-	18,8	-	-	10
	Крыльцо	1982	-	-	-	Бетонные	-	-	-	-	-	-	19,6	-	-	10
	Крыльцо	1982	-	-	-	Бетонные	-	-	-	-	-	-	3,5	-	-	10
Лит. «А1»	Пристройка	1982	Бетонный	Ж/б коробки, стеновые панели	Сборный ж/б панели	Цем. стяжка	Рубероид	да	да	да	-	Центральный	96,5	8,20	1488	10
	Крыльцо	1982	-	-	-	Бетонные	-	-	-	-	-	-	13,9	-	-	10
	Терраса	1982	-	-	-	Плиты	-	-	-	-	-	-	50,7	-	-	10
	Лестница	1982	-	Интерьер блочный	-	Бетонные	-	-	-	-	-	-	(18,7)	-	-	10
№ 1-5	Ограждения			Металлическая решетка, металл порога, ф.р. камень.				-	-	-	-	-	-	-	-	-
№ 6-8	Прочие сооружения			Бетонные				-	-	-	-	-	-	-	-	-
№ 1	Проезд			Тротуарная плитка				-	-	-	-	-	-	-	-	-
№ 11	Мощение			Асфальтобетонное				-	-	-	-	-	-	-	-	-
									</							

Исполнитель: 
Паспорт выдан: _____
Рыков И.В.



Прошито и
пронумеровано
10 (десять) листов

Главный инженер
ГУП «Город Севастополя «БТИ»
В. Н. Бурова



ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

24.06.2021

№ ЮЭ9965-21-
164969104

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА
СЕВАСТОПОЛЯ "СЕВАСТОПОЛЬ КИНО"**

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 4 9 2 0 4 0 6 8 0 8 9

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 24 » июня 20 21 г.
число месяц прописью год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ "СЕВАСТОПОЛЬ КИНО"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
3	Сокращенное наименование на русском языке	ГАУКС "СЕВАСТОПОЛЬ КИНО"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
Место нахождения и адрес юридического лица		
5	Место нахождения юридического лица	ГОРОД СЕВАСТОПОЛЬ
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
7	Адрес юридического лица	299011, ГОРОД СЕВАСТОПОЛЬ, УЛИЦА БОЛЬШАЯ МОРСКАЯ, ДОМ 13
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
Сведения о регистрации		
9	Способ образования	Создание юридического лица
10	ОГРН	1149204068089
11	Дата регистрации	24.12.2014

Выписка из ЕГРЮЛ
24.06.2021 14:54

ОГРН 1149204068089

Страница 1 из 9

12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
13	Наименование регистрирующего органа	Управление Федеральной налоговой службы по г. Севастополю
14	Адрес регистрирующего органа	,299011,,,, Кулакова ул, д 56,,
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2209200371873 20.11.2020
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1149204068089 24.12.2014
17	Фамилия Имя Отчество	ГАРНЕГА ДМИТРИЙ АНАТОЛЬЕВИЧ
18	ИНН	920452715234
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2169204075456 20.02.2016
20	Должность	ДИРЕКТОР
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2169204075456 20.02.2016
Сведения об участниках / учредителях юридического лица		
22	Участник / учредитель	Севастополь г
23	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2159204199999 18.12.2015
Сведения об органе государственной власти, органе местного самоуправления, юридическом лице, который выступает от имени участника / учредителя		
24	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2159204199999 18.12.2015
25	ОГРН	1149204004740
26	ИНН	9204002500
27	Полное наименование	ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДА СЕВАСТОПОЛЯ
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2179204043489 26.01.2017
Сведения об учете в налоговом органе		
29	ИНН юридического лица	9204507966
30	КПП юридического лица	920401001
31	Дата постановки на учет в налоговом органе	23.11.2020

32	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Управление Федеральной налоговой службы по г. Севастополю
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2209200524124 23.11.2020
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
34	Регистрационный номер	092001012206
35	Дата регистрации в качестве страхователя	12.01.2015
36	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Государственное учреждение - Отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по г. Севастополю
37	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2159204037056 21.01.2015
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
38	Регистрационный номер	920000662692001
39	Дата регистрации в качестве страхователя	13.01.2015
40	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Государственное учреждение - Севастопольское региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации
41	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2159204042413 27.01.2015
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
Сведения об основном виде деятельности		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
42	Код и наименование вида деятельности	59.14 Деятельность в области демонстрации кинофильмов
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
Сведения о дополнительных видах деятельности		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
1		
44	Код и наименование вида деятельности	18.20 Копирование записанных носителей информации
45	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
2		
46	Код и наименование вида деятельности	47.11.2 Торговля розничная замороженными продуктами, включая напитки и табачные изделия, в неспециализированных магазинах

47	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
3		
48	Код и наименование вида деятельности	56.10 Деятельность ресторанов и услуги по доставке продуктов питания
49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
4		
50	Код и наименование вида деятельности	56.10.1 Деятельность ресторанов и кафе с полным ресторанным обслуживанием, кафетериев, ресторанов быстрого питания и самообслуживания
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
5		
52	Код и наименование вида деятельности	56.10.3 Деятельность ресторанов и баров по обеспечению питанием в железнодорожных вагонах-ресторанах и на судах
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
6		
54	Код и наименование вида деятельности	56.30 Подача напитков
55	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
7		
56	Код и наименование вида деятельности	59.11 Производство кинофильмов, видеофильмов и телевизионных программ
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
8		
58	Код и наименование вида деятельности	59.13 Деятельность по распространению кинофильмов, видеофильмов и телевизионных программ
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
9		
60	Код и наименование вида деятельности	60.10 Деятельность в области радиовещания
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014

10		
62	Код и наименование вида деятельности	60.20 Деятельность в области телевизионного вещания
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
11		
64	Код и наименование вида деятельности	63.91 Деятельность информационных агентств
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
12		
66	Код и наименование вида деятельности	71.20 Технические испытания, исследования, анализ и сертификация
67	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
13		
68	Код и наименование вида деятельности	73.11 Деятельность рекламных агентств
69	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
14		
70	Код и наименование вида деятельности	73.20 Исследование конъюнктуры рынка и изучение общественного мнения
71	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
15		
72	Код и наименование вида деятельности	77.33 Аренда и лизинг офисных машин и оборудования, включая вычислительную технику
73	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
16		
74	Код и наименование вида деятельности	77.39.2 Аренда и лизинг прочих машин и оборудования, не включенных в другие группировки
75	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
17		
76	Код и наименование вида деятельности	82.99 Деятельность по предоставлению прочих вспомогательных услуг для бизнеса, не включенная в другие группировки

77	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
18		
78	Код и наименование вида деятельности	90.01 Деятельность в области исполнительских искусств
79	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
19		
80	Код и наименование вида деятельности	90.04 Деятельность учреждений культуры и искусства
81	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
20		
82	Код и наименование вида деятельности	93.29.9 Деятельность зрелищно-развлекательная прочая, не включенная в другие группировки
83	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
21		
84	Код и наименование вида деятельности	95.11 Ремонт компьютеров и периферийного компьютерного оборудования
85	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1149204068089 24.12.2014
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
86	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1149204068089 24.12.2014
87	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
88	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Севастополя
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
89	Наименование документа	P11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
90	Дата документа	17.12.2014
91	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
92	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
2		
93	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2149204205203 24.12.2014
94	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе

Выписка из ЕГРЮЛ
24.06.2021 14:54

ОГРН 1149204068089

Страница 6 из 9

Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
113	Наименование документа	P14001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМ.СВЕДЕНИЙ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ИЗМ. УЧРЕД.ДОКУМЕНТОВ (П.2.1)
7		
114	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2179204043489 26.01.2017
115	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
116	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Севастополя
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
117	Наименование документа	P13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД.ДОКУМЕНТЫ
118	Наименование документа	РЕШЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В УЧРЕДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ
119	Наименование документа	ИЗМЕНЕНИЯ К УСТАВУ ЮЛ
120	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
121	Номер документа	61131717
122	Дата документа	19.01.2017
8		
123	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2209200524124 23.11.2020
124	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе

125	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Управление Федеральной налоговой службы по г. Севастополю
-----	---	---

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



Выписка из ЕГРЮЛ
24.06.2021 14:34

ОГРН 1149204068089

Страница 9 из 9

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ КВАЛИФИКАЦИЮ И ПОЛНОМОЧИЯ ОЦЕНЩИКА

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

МРИНСКАЯ
Наталья Викторовна
прошла(а) профессиональную переподготовку в (на)

НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия»
по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
10 июля 2014 года
Диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ
О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ
772400404480

Документ о квалификации

Регистрационный номер
0496
Город
Москва
Дата выдачи
15 июля 2014 года

Секретарь





Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

27.07.2017 г.

№ 1421

**Мринская
Наталья Викторовна**

Включен(а) в реестр членов от 29.08.2014 г.
Реестровый номер 1421

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 29.05.2014 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент



В. И. Лебединский

000244

Срок действия настоящего свидетельства – до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

30 июля 2017 г. «Экспертный совет» № 000244/2017. Подпись: 12.01.2017. Тел: (800) 724-47-42, www.srosovet.ru



В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации №109 от 04.02.2021 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 №440» срок действия квалификационного аттестата в области оценочной деятельности продлен до 29.07.2021 г.

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001954
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Мринская Наталья Викторовна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р/сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-44-44	Мринская Наталья Викторовна Дата рождения: 07.09.1973 Место рождения: г. Севастополь Паспорт: 0914 032202 выдан Федеральной Миграционной Службой. 27.05.2014 код подразделения: 900-002 Адрес регистрации: 299038, г. Севастополь, ул. Степаняна, д.15, кв.49
От имени Страховщика:  А.Н. Мочалова М. П.	 Н.В. Мринская

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.



Общество с ограниченной ответственностью «Абсолют Страхование»
(ООО «Абсолют Страхование»)
ул. Ленинская Слобода
д.35, г. Москва, 115280

+7 495 987-18-38
info@absolut.ru
www.absolut.ru

ИНН 7728178825

ПОЛИС № 002-073-005840/20

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

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 002-073-005840/20 от 22.09.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования гражданской ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общество с ограниченной ответственностью «Даинна-Крым-Консалтинг»
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	299029, Республика Крым, г. Севастополь, пр. Генерала Острякова д.17, кв.68
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	5 000 000,00 рублей (пять миллионов рублей 00 коп.)
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоновременно
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	«01» октября 2020 г. по «30» сентября 2021 г.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.

Представитель Страховщика:
ООО "Абсолют Страхование"
Индивидуальный предприниматель
Роткина Н.В.



СТРАХОВАТЕЛЬ:
Общество с ограниченной ответственностью «Даинна-Крым-Консалтинг»
Директор Мринская Н.В.

