

# Общество с ограниченной ответственностью Аудиторская компания «Коллегия аудиторов»

368300, респ. Дагестан, г. Каспийск, ул. Хизроева 7 «В», тел: 89034290168, 89887778577, E-mail: auditor\_bank@mail.ru

Дата 07.02.2025 г.

ГБУ «Аварский музыкально-драматический театр им. Г. Цадасы»

Директору Алиеву Магомеду Исмаиловичу.

Тема: определение рыночной стоимости права пользования (с указанием величины арендной платы) недвижимым имуществом и его частями, а именно: 1 кв. м нежилого помещения - фойе 1 этажа, здания Аварского музыкально-драматического театра им. Г. Цадасы, литер «А» и Галереи 2 этажа, расположенного на втором этаже здания Аварского музыкально-драматического театра им. Г. Цадасы, литер «А» по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д.1 по состоянию на 05.02.2025 г.

**Уважаемый Магомед Исмаилович!**

В соответствии с Договором № 03/02 от «03» февраля 2025 года на оказание услуг по оценке, специалистом ООО АК «Коллегия аудиторов» была выполнена оценка рыночной стоимости права пользования (с указанием величины арендной платы) недвижимым имуществом и его частями, а именно: 1 кв. м нежилого помещения – фойе 1 этажа, здания Аварского музыкально-драматического театра им. Г. Цадасы, литер «А» и Галереи 2 этажа, расположенного на втором этаже здания Аварского музыкально-драматического театра им. Г. Цадасы, литер «А» по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д.1

Назначение оценки: определение рыночной стоимости права пользования 1 кв.м площади недвижимого имущества с целью передачи его в аренду.

На основании информации, предоставленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, установлена рекомендуемая итоговая рыночная арендная плата за объект аренды - 1 кв. м нежилого помещения – фойе 1 этажа, здания Аварского музыкально-драматического театра им. Г. Цадасы, литер «А» по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д.1, на дату оценки 05 февраля 2025 года, с учетом всех ограничений и допущений, с НДС, в размере округленно:

**10 101,00 руб. в год с НДС**

**(Десять тысяч сто один руб. 00 коп. за 1 кв. м. в год),**

Объект оценки		Рыночная стоимость пользования предоставленным правом
Право пользования - арендная плата за объект аренды - 1 кв. м нежилого помещения – Фойе 1-го этажа, расположенного на первом этаже здания Аварского музыкально-драматического театра им. Г. Цадасы, литер «А» по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д.1	руб./год. с НДС	10 101,00
	руб./год. без НДС	8 417,50
	руб./мес. с НДС	841,75
	руб./мес. без НДС	701,46

**Рыночная стоимость права пользования (с указанием величины арендной платы) за объект аренды - 1 кв.м нежилого помещения Галерея 2 этажа, расположенного на втором этаже здания Аварского музыкально-драматического театра**

им. Г. Цадасы, литер «А» по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д.1 на 05.02.2025г. составляет:

**3 665,00 руб. в год с НДС**  
**(Три тысячи шестьсот шестьдесят пять руб. 00 коп. за 1 кв. м. в год),**

Объект оценки		Рыночная стоимость пользования предоставленным правом
Право пользования - арендная плата за объект аренды - 1 кв. м нежилого помещения Галерея 2 этажа, расположенного на втором этаже здания Аварского музыкально-драматического театра им. Г. Цадасы, литер «А» по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина, д.1	руб./год. с НДС	3 665,00
	руб./год. без НДС	3 054,17
	руб./мес. с НДС	305,42
	руб./мес. без НДС	254,51

Содержащиеся в отчете выводы основаны на произведенных расчетах, данных правоустанавливающей и технической документации, представленной ГБУ «Аварский музыкально-драматический театр им. Г. Цадасы», информации, полученной в результате исследования рынка, консультаций со специалистами и экспертами, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Отчет об оценке составлен и выполнен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ФЗ РФ №135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. от 22.07.2010г. №167-ФЗ);
- Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности в РФ:
  - Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО № I)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО № II)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО № III)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО № IV)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО № V)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО № VI)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. № 200;
  - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611- Стандартов и правил оценочной деятельности НП «СМАОс».

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, связанные с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор

ООО АК «Коллегия аудиторов»



Рамазанов К. Г.