

Общество с ограниченной ответственностью
«НОРМАТИВ»



**ОТЧЕТ
№334-23-Г**

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

права пользования и владения объектами недвижимости на условиях аренды (ставка арендной платы в час, в день, в месяц и в год), а именно: нежилыми помещениями, расположенными по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, д. 32 а, пом. 08

Заказчик:

Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королев Московской области «Централизованная библиотечная система»

Исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «НОРМАТИВ»

Оценщик:

Кеда А. И.

Дата определения стоимости (дата оценки): 16 августа 2023 г.

Москва 2023 г



Информационное письмо

г. Москва

16 августа 2023 года

Оценщик ООО «НОРМАТИВ» произвел оценку рыночной стоимости права пользования и владения объектами недвижимости на условиях аренды (ставка арендной платы в час, в день, в месяц и в год), а именно: нежилым помещением № 1 площадью 53,1 кв.м и нежилым помещением № 2 площадью 60,0 кв.м расположенными по следующему адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, д. 32 а, пом. 08.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете №334-23-Г. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, 16 августа 2023 года, была определена рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, которая составила:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб.
1	Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	53,1	612,00	7 344,00**	53 541,67	642 500,00
2	Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	60,0	682,00	8 184,00**	60 500,00	726 000,00

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

**исходя из 12 часов работы в сутки

Оценку выполнил
и подготовил отчет оценщик

Отчет утвердил
генеральный директор
ООО «НОРМАТИВ»



Кеда А. И.

Бояров В. В.

Оглавление

1	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
4	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	9
5	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5.1	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	11
5.2	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР....	11
5.3	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	11
5.4	СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.....	12
6	ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	13
7	ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	15
7.1	Перечень документов.....	15
8	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
9	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	23
10	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	24
10.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости	24
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	30
10.3.	Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Москвы.....	36
10.4.	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	38
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	42
11.1.	Проведение оценки включает следующие этапы:	42
11.2.	Подходы к оценке объектов недвижимости	42
11.3.	Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости Объекта оценки	43
11.3.1.	Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	45
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	80
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	81
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	82
15	ПРИЛОЖЕНИЯ	83
15.1.	Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	83
15.2.	Данные, используемые в процессе оценки	86
15.3.	Копии документов исполнителя и оценщика.....	109

1 Основные факты и выводы

Объект оценки:	Право пользования нежилыми помещениями на условиях аренды (ставка арендной платы) сроком на 1 час, 1 день, 1 месяц (30 календарных дней), 1 год за оцениваемые помещения: 1) Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08; 2) Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08; (помещения входят в состав нежилого помещения, которое находится в оперативном управлении МБУК ЦБС общей площадью 306 кв.м)
Основание для проведения оценки	Контракт № 23-04/40 услуги по оценке объекта недвижимости от 3 августа 2023 г.
Дата оценки	16 августа 2023 года
Дата составления отчета	16 августа 2023 года
Номер и дата отчета	№334-23-Г от 16 августа 2023 г.
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода	Не применялся
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода	Не применялся

Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб.
1	Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	53,1	612,00	7 344,00	53 541,67	642 500,00
2	Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	60,0	682,00	8 184,00	60 500,00	726 000,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС, руб.
1	Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	53,1	612,00	7 344,00**	53 541,67	642 500,00
2	Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	60,0	682,00	8 184,00**	60 500,00	726 000,00

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с целью и предполагаемым использованием результатов оценки, установленными в Задании на оценку
---	--

2 Задание на оценку

Объект оценки	Право пользования нежилыми помещениями на условиях аренды (ставка арендной платы) сроком на 1 час, 1 день, 1 месяц (30 календарных дней), 1 год за оцениваемые помещения: 1) Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08; 2) Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08; (помещения входят в состав нежилого помещения, которое находится в оперативном управлении МБУК ЦБС общей площадью 306 кв.м)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право пользования нежилыми помещениями на условиях аренды (ставка арендной платы) сроком на 1 час, 1 день, 1 месяц (30 календарных дней), 1 год за оцениваемые помещения: 1) Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08; 2) Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08; (помещения входят в состав нежилого помещения, которое находится в оперативном управлении МБУК ЦБС общей площадью 306 кв.м)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	План размещения библиотеки Выписка из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право пользования и владения недвижимым имуществом на условиях аренды
Ограничения и обременения права	не зарегистрированы
Идентификация правообладателя в отношении объекта оценки	1. Право собственности принадлежит городу Королев № 50-50-63/008/2011-005 от 14.07.2011; 2. Право оперативного управления принадлежит МБУК ЦБС № 50:45:0000000:46665-50/215/2020-1 от 30.12.2020.
Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которым возникла необходимость проведения оценки)	Оценка производится для заключения договоров аренды
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 20 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – на дату составления отчета об оценке; 4. предполагаемое использование объекта – проведение культурных просветительских и досуговых мероприятий характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	На дату составления отчета
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку	Стоимость аренды определяется с учетом НДС 20%, с учетом коммунальных и эксплуатационных платежей
Иные существенные допущения¹	Оценка производится в предположении о том, что скрытые факторы, влияющие на стоимость каждого из объектов оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки, визуального осмотра объектов оценки и его окружения, отсутствуют.
Ограничения оценки в соответствии с III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку²	<ul style="list-style-type: none"> - предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; - результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Применяемые стандарты и методология	<p>Услуги выполняются в соответствии настоящим Договором, с использованием следующих стандартов оценочной деятельности:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; б) федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; в) федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; г) федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; д) Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; е) Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.; ж) Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом №611 от 25.09.2014.; з) «Стандарты и правила оценочной деятельности», а именно стандарты СРО
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Осмотр проводится в рабочее время заказчика
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	<p>Отчет об оценке необходим для заключения договоров аренды.</p> <p>Отчет об оценке не может быть использован в иных целях оценки.</p>

¹ п.п. 6 п. 3 ФСО IV

² п.п. 7 п. 3 ФСО IV

объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации.³	<p>Отчет об оценке, а также выдержки из него, не может копироваться, распространяться и/или публиковаться полностью или частично без письменного согласия оценщика.</p> <p>В соответствии со ст. 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения размера арендной платы, в том числе начальной цены предмета аукциона или конкурса с учетом НДС 20%.</p> <p>Таким образом, использование Отчета об оценке ограничено периодом 6 месяцев с даты составления отчета.</p>
--	---

³ п.п. 8 п. 3 ФСО IV

3 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержден Приказом №611 от 25.09.2014.

Обоснованием использования этих стандартов является их обязательность к применению Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 10 октября 1998 г., ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденным Приказом №200 от 14.04.2022 г., использование стандартов и правил СРО СМАО является обязательным для оценщиков - членов СРО СМАО.

ООО «Норматив» соблюдает требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работникам.

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения

Ограничения, связанные с использованием результатов оценки:

- предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости права пользования (годовой, почасовой аренды и аренды на сутки) для передачи имущества в аренду.
- результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах для оценки. Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав на оцениваемое имущество или за вопросы, связанные с рассмотрением исключительных прав. Оцениваемое исключительное право считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объектов. Оцениваемое имущество считается свободным от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете.

2. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку и состояние имущества. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

3. Вся информация, полученная Оценщиком, проанализирована, и оценщик считает, что вся информация является достоверной. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.

4. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчеты иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку. От Оценщика не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.

5. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию и на справедливую стоимость объектов.

6. Отчет является содержащим подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональным суждением Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объектов оценки, которая указана в Отчете.

7. В соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, итоговая величина стоимости объектов оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации и Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка рыночной стоимости" (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) (ред. от 26.08.2015), может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчетов об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

8. Все расчеты производятся Оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при

пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

9. Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчета об оценке.

а) Оцениваемые права, относящиеся к объектам оценки, считаются достоверными. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность предоставленных Заказчиком документов, подтверждающих право собственности на оцениваемые объекты.

б) Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

с) Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

д) Предполагается, что характеристики объектов, предоставленные Оценщику Заказчиком, являются достоверными, и Оценщик не несет ответственности за их неточность. Специальных измерений Оценщиком не проводилось. Предполагается, что отсутствуют какие-либо иные скрытые дефекты, которые требуют проведения специальных исследований и оказывают влияние на оцениваемую полезность объектов, но обнаружить которые невозможно путем обычного визуального осмотра или изучения технической документации, относящейся к оцениваемым объектам.

е) Оценщик не несет ответственности за скрытые дефекты, которые не могут быть выявлены при визуальном осмотре объектов, и которые могут существенно повлиять на рыночную стоимость.

ф) Ни клиент, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.

10. Оценка проводится исходя из предположения, что объект на дату оценки не обременен какими-либо правами третьих лиц (в т.ч. договорами найма, залога и т.п.).

11. В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона № 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой этот объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Анализ этого определения позволяет сделать вывод о том, что под рыночной стоимостью законодателем понимается **единственная цена**, являющаяся максимально возможной для данного типа имущества, сложившаяся в конкретный временной момент на конкретном рынке. Таким образом, если мы говорим, что рыночная стоимость является максимально возможной ценой для совершения сделки, то это априори означает, что эта сумма будет включать все возможные расходы и платежи, которые возникают у сторон сделки при ее заключении.

Другими словами, если организация является плательщиком НДС, то для нее итоговая стоимость будет трактоваться как с учетом НДС. Оценщику не нужно анализировать аналоги на предмет наличия в них НДС.

5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

5.1 Сведения о Заказчике

Заказчик оценки	Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королев Московской области «Централизованная библиотечная система»
Данные заказчика	Почтовый адрес: Российская Федерация, 141077, Московская обл, Королёв г, УЛИЦА 50-ЛЕТИЯ ВЛКСМ, 5/16 Место нахождения, адрес: Российская Федерация, 141077, Московская обл, Королёв г, УЛИЦА 50-ЛЕТИЯ ВЛКСМ, 5/16 ИНН 5018085861 КПП 501801001 ОГРН 1035003352493 Банковские реквизиты: Банк: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ, г. Москва (л/с 20906Р46270, МБУК ЦБС) БИК 004525987 казн/сч 03234643467340004800 единый казн/сч 40102810845370000004 ОКТМО 46734000001

5.2 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель оценки (полное наименование и организационно-правовая форма)	Общество с ограниченной ответственностью «НОРМАТИВ»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1097746105478
Дата присвоения ОГРН / Дата регистрации	27.02.2009 г.
Реквизиты Исполнителя	Юридический адрес: 115419 г. Москва, 2-й Рошинский пр-д, д.8с5, пом. IX ИНН/КПП 7727685367/7725001001. Р/с 40702810038060054243 в ПАО Сбербанк, г. Москва; ОКПО 60470396; БИК: 044525225, к/с 3096810400000000225
Наименование страховой компании, реквизиты полиса и сумма страхования ответственности	СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-584-047075/23. Период страхования (срок действия договора страхования): с 15 июня 2023 года по 14 июня 2024 года. Сумма страхования 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Соответствие юридического лица требованиям законодательства Российской Федерации	ООО «НОРМАТИВ» соблюдает требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 10 октября 1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работникам. На дату оценки имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых - не приостановлено.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ООО «Норматив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Норматив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.3 Сведения об оценщиках

Ф.И.О.	Кеда Алексей Иванович
Местонахождение оценщика	115419 г. Москва, 2-й Рошинский пр-д, д.8с5, пом. IX
Контактная информация	Почтовый адрес: 115419 г. Москва, 2-й Рошинский пр-д, д.8с5, пом. IX Адрес электронной почты: akeda@nocenka.ru
Стаж в оценочной деятельности	более 22-х лет
Образование в области оценки	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №438934, Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова

Сведения о членстве в СРО	Член СМАО (регистрационный №1 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 28.06.2007 г.) №002076 от 07.03.2008 г.
Регистрационный номер в реестре оценщиков	№002076 от 07.03.2008 г.
Реквизиты договора оценщика с юридическим лицом	№ б/н от 04.12.2020 г. Договор с ООО «Норматив»
Наименование страховой компании	СПАО «Ингосстрах»
Реквизиты договора страхования ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-584-028922/23 от 09.03.2023 г. Период страхования (срок действия договора страхования) с 25 марта 2023 года по 24 марта 2024 года.
Сумма страхования гражданской ответственности	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» 024889-1 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 15.07.2021 г. №208 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» 031716-2 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 19.11.2021 г. №227
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Кеда А.И. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Кеда А.И. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Кеда А.И. не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.4 Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

Для составления настоящего отчета об оценке никакие сторонние организации, специалисты и оценщики не привлекались.

6 Используемые понятия и определения

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 10 октября 1998 г. под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Отчет об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) представляет собой документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

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

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

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

Корректировка (поправка) – операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием

конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Элементы сравнения (ценообразующие факторы) – такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые главным образом и формируют цены на недвижимость.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Право собственности - означает (Гражданский кодекс РФ, часть 1, ст.209), осуществление собственником комплекса прав, включая права владения, распоряжения и пользования имуществом. Собственник имеет право по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам, и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Право требования - это форма сделки, в результате которой одна сторона передает другой стороне право требовать исполнения своих обязательств у третьей стороны. Применительно к вопросам приобретения квартир в новостройках, эта сделка чаще всего используется в отношении обязательств, возникших ранее на основании договоров участия в долевом строительстве. Уступка прав требований по договору участия в долевом строительстве основывается на нормах Гражданского кодекса РФ (ст.ст.382-390).

7 Объемы и этапы оценки

В соответствии с п. I.1 ФСО №III⁴ процесс оценки включает следующие действия:

1. Согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
5. Составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

7.1 Перечень документов

Количественные и качественные характеристики объекта, подлежащего оценке, установлены по результатам осмотра объекта оценки, а также на основании правоустанавливающих, правоподтверждающих и технических документов, предоставленных Заказчиком (копии документов представлены в приложении к настоящему отчету):

1. План размещения библиотеки;
2. Выписка из ЕГРН.

⁴ Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.

8 Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Объектом оценки являются помещения МБУК ЦБС, расположенные по следующему адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08. Все помещения расположены в помещениях библиотеки-филиала №5.

Оценка проводится с принятием допущения об отсутствии ограничений (обременений) оцениваемых прав.

Таблица 1

Характеристика местоположения оцениваемого объекта

Показатель	Описание или характеристика показателя
Регион	Московская область
Город	Королев
Район	Мкр. Юбилейный
Преобладающая застройка микрорайона	Административно-жилая застройка
Транспортная доступность	Объект оценки располагается в непосредственной близости от остановок общественного транспорта
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Близость к скоростным магистралям	2,5 км от Ярославского шоссе
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины, аптеки, школы и другие предприятия различных спектров услуг
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Микрорайон с развитой инфраструктурой
Экологическая обстановка района	Неблагоприятная обстановка ⁵
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

Таблица 2

Общая характеристика здания кад. № 50:45:0000000:4718, в котором расположены оцениваемые помещения

Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а
Кадастровый номер	50:45:0000000:4718
Кадастровая стоимость	60 896 445.05 руб.
Общая площадь	1015.2 кв.м
Тип здания	Нежилое строение
Год постройки	1983
Этажность	2 надземных
Материал наружных стен	Панельные
Материал перекрытий	Ж/б
Тип фундамента	Ленточный
Состояние здания (субъективная оценка)	Хорошее
Техническое обеспечение здания	Инженерные коммуникации: Электроснабжение - Центральное Система пожаротушения - Автоматическая Теплоснабжение - Центральное Холодное водоснабжение - Центральное Вентиляция - Приточно-вытяжная вентиляция Водоотведение - Центральное Система водостоков – Внешние водостоки Газоснабжение - Отсутствует Горячее водоснабжение - Закрытая с приготовлением горячей воды на ЦТП

⁵ <https://centrgeologiya.ru/jekologicheskaja-karta-moskovskoj-oblasti.html>

Показатель	Описание или характеристика показателя
Организованная стоянка личного автотранспорта или подземный гараж	Наземная стихийная
Слаботочное обеспечение	Нет данных
Дополнительные системы безопасности	Нет данных
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Отношение здания к памятникам архитектуры	Нет
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет
Необходимость проведения капитального ремонта, реконструкции или сноса здания	Не является аварийным по данным сайта (https://publicnaya-kadastrovaya-karta.com)

Таблица 3

Общая характеристика помещения кад. № 50:45:0000000:46665

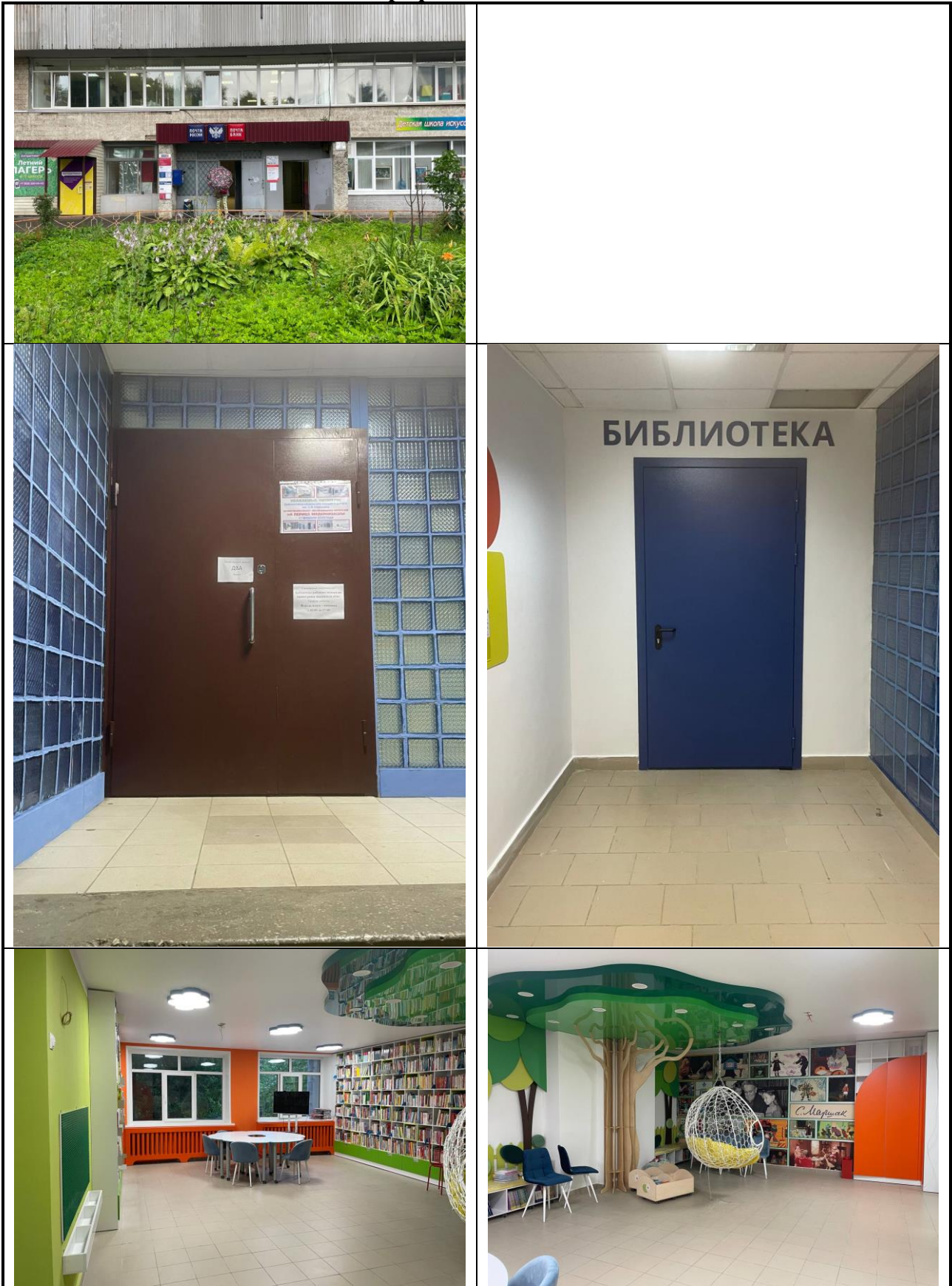
Показатель	Описание или характеристика показателя
Адрес (местоположение)	Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08
Кадастровый номер	50:45:0000000:46665
Кадастровая стоимость	3729785.04 руб.
Общая площадь	306 кв.м
Тип помещения	Нежилое
Этаж	2
Вид, номер и дата государственной регистрации права	1. Право собственности принадлежит городу Королев № 50-50-63/008/2011-005 от 14.07.2011; 2. Право оперативного управления принадлежит МБУК ЦБС № 50:45:0000000:46665-50/215/2020-1 от 30.12.2020.
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Нет
Дополнительная существенная информация	Нет
Выделенная эл. мощность	Нет данных

Таблица 4

Перечень оцениваемых нежилых помещений

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м
1	Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	53,1
2	Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	60,0

Фотографии объекта оценки



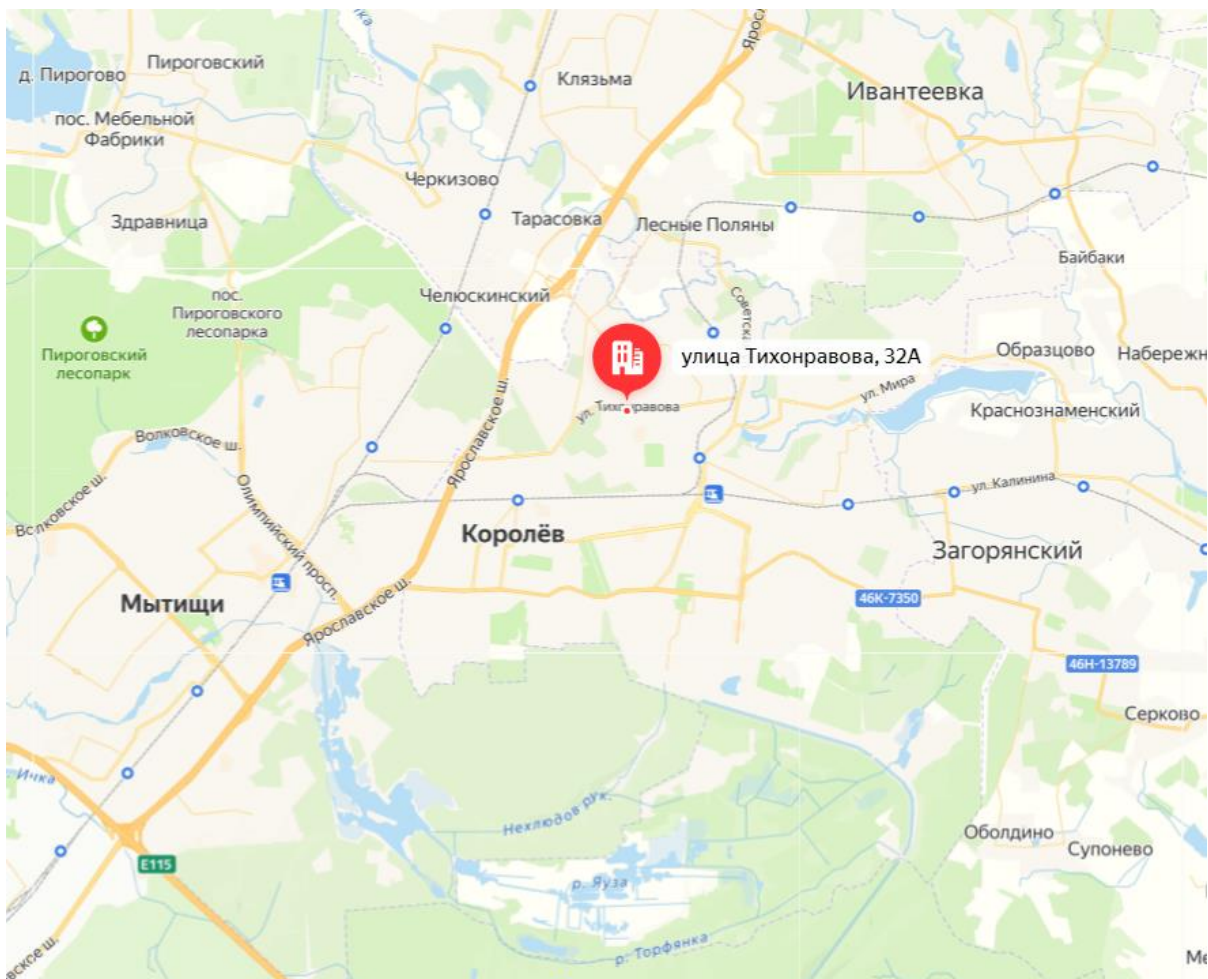
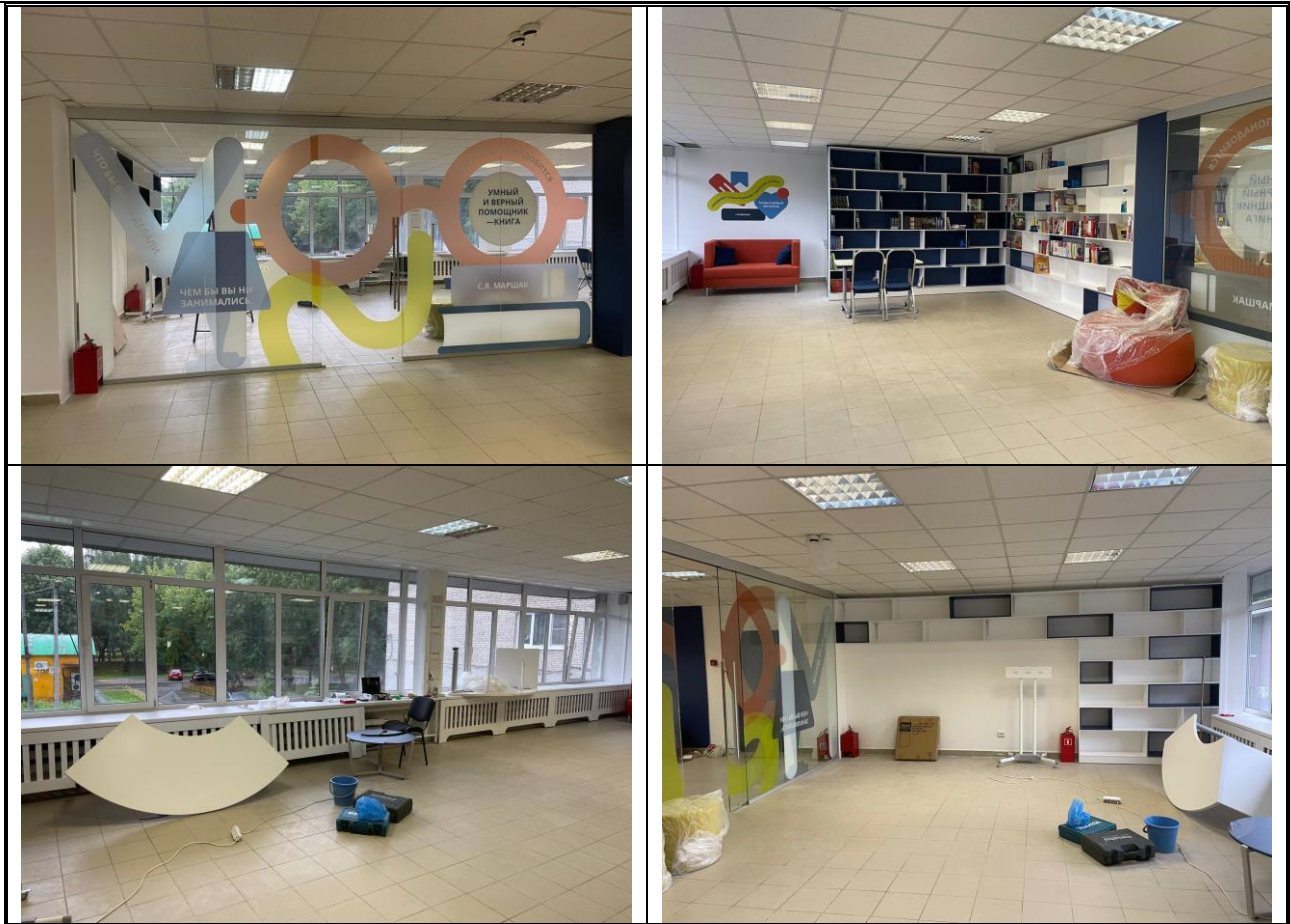


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте города

ООО «Норматив», г. Москва, 2-й Рошинский пр-д, д.8с5, пом. IX, тел. 8 (495) 220-30-34

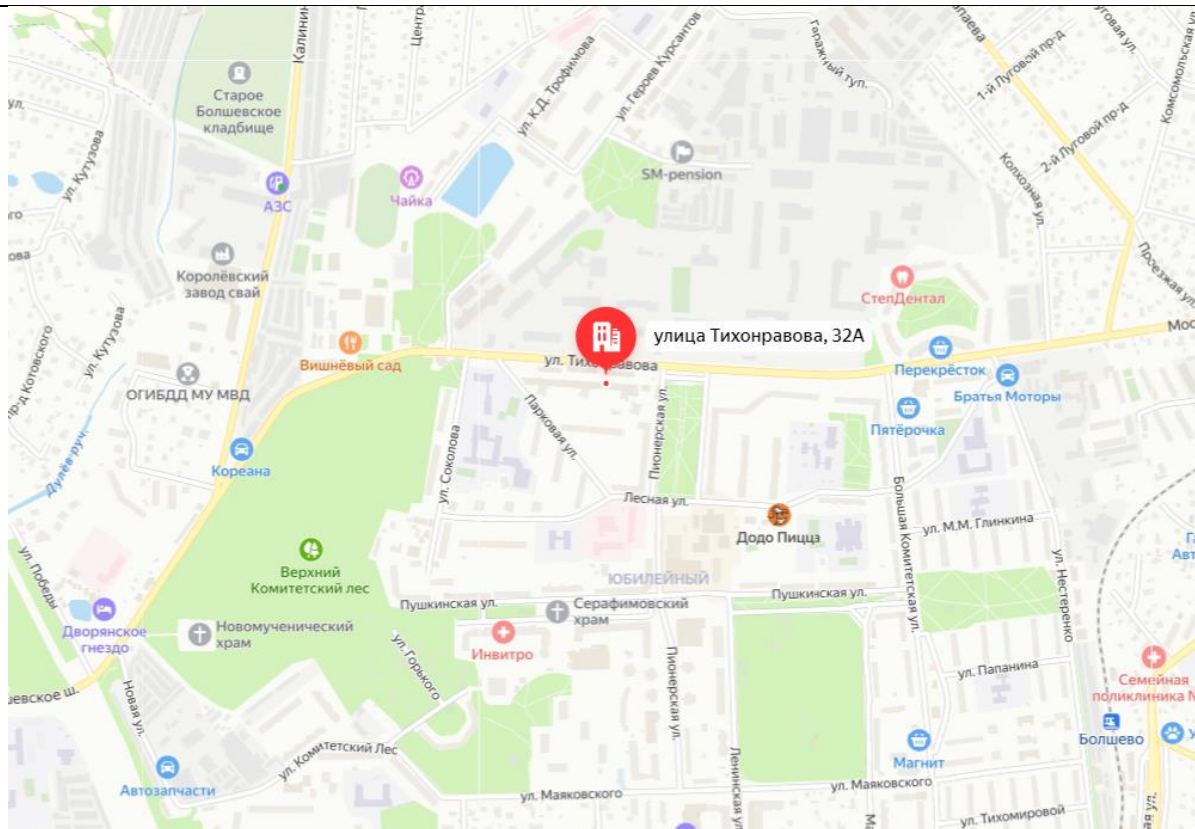


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте района

Краткая характеристика Королева

Королёв (основан 26 декабря 1938 года; до 8 июля 1996 года - Калининград) – город в Московской области России, наукоград (с 12 апреля 2001 года). Население - 224 348 человек (2021). Самый большой по населению наукоград. Королёв часто неофициально называют космической столицей России.

Город областного подчинения, образует одноимённый городской округ как единственный населённый пункт в его составе.

В мае 2014 года в состав города был включён упразднённый город Юбилейный (причиной объединения был назван дефицит площадей для развития города Королёва). Губернатор Московской области ранее не исключил того, что к объединённому округу будут присоединены территории прилегающих муниципальных образований.

Город расположен к северо-востоку от Москвы, в 23 км от центра и в 6-7 км от МКАД по Ярославскому шоссе.

Ярославское шоссе является западной границей Королёва (исключая Залинейный район). С юга к городу примыкает Национальный парк «Лосиный Остров», а с севера и востока — дачные посёлки. В городе протекает река Клязьма, а также много мелких рек (в части Лосино Острова). Лесные массивы в черте города занимают территорию 3800 га. Также в черте города находится часть урочища «Яузский водоболотный комплекс».

Площадь, занимаемая городом, равна 55,44 км². Площадь городского округа - 55,47 км². При этом площадь территории собственно города в его традиционных границах ранее составляла 38,82 км². Границы города и городского округа совпадают.

Городской округ Королёва граничит с городскими округами Ивanteeвка (на северо-востоке), Щёлково (на востоке), Балашиха (на юге), Мытищи (на западе) и Пушкинским городским округом (на севере).

Королёв делится на несколько исторических районов и частей, зачастую названных по бывшим населённым пунктам, поглощённым городом при его развитии:

Центральная часть - Подлипки, Новые Подлипки, Черёмушки, Завокзальный, Залинейный, 45-й квартал, Костино, Самаровка.

Микрорайон Болшево - Болшево, Бурково, Комитетский лес, Валентиновка.

Микрорайон Оболдино

Микрорайон Первомайский - Фабрика 1 мая, Новые Горки, Лесные Горки, Старые Горки, Гознак, Комаровка, Максимково.

Микрорайон Текстильщик - Передовая текстильщица, посёлок Калинина, 43-й квартал.

Микрорайон Торфопредприятие - Торфопредприятие, 12-й переключатель, Погонный.

Микрорайон Юбилейный - 1-й городок, 2-й городок, 3-й городок, 4-й городок.

В городе работает 45 муниципальных детских садов и 29 школ. Дополнительное образование представлено языковыми центрами, спортивными школами, школами искусств. На предприятиях города трудится большое число известных учёных и изобретателей, в том числе академики, около сотни докторов и более тысячи кандидатов наук. Примерно 67 % жителей имеют высшее или среднетехническое образование, по этому показателю город занимает одно из первых мест в России.

Основой социально-экономического развития города Королёва является градообразующий научно-производственный комплекс.

Королёв - один из крупнейших научно-производственных центров Московской области, в довоенные годы был центром развития артиллерии, с 1950-х началось создание ряда НИИ, конструкторских бюро, заводов, ставших основой ракетно-космической отрасли страны, а также, в той или иной мере, градообразующими:

- РКК «Энергия» им. С. П. Королёва - ведущее предприятие российской космической промышленности.

- ЦНИИМАШ (включающий в себя Центр управления полётами).

- ОАО Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» (КТРВ) - разрабатывает и производит широкий спектр боевых ракетных комплексов и авиационных систем.

- НПО измерительной техники - проводит разработку и исследование информационно-измерительных комплексов и систем, информационно-телеметрического обеспечения, средств диагностики, контроля и управления, датчиков, преобразующей аппаратуры.

- Конструкторское бюро химического машиностроения им. А. М. Исаева (филиал ГКНПЦ им. Хруничева) - одно из ведущих КБ в области разработки и испытаний жидкостных ракетных двигателей, двигательных установок и их компонентов.

- ОАО «Композит» - важнейшая организация в области материаловедения ракетно-космической техники, выполняет НИОКР по созданию и комплексному исследованию свойств материалов.

- НИИ Космических систем им. А. А. Максимова (филиал ГКНПЦ им. Хруничева) - занимается исследованиями и экспериментальными работами по созданию новой техники и прогрессивных технологий: космических, энергосберегающих (в том числе альтернативных источников энергии), по системам мониторинга объектов и природных ресурсов.

- 160-й Домостроительный комбинат «Подмосковье» - выпуск домостроительной продукции для строек города, коттеджи, бани. Прекратил свою деятельность в 2016-м году[83].

- НВП «Болид» - производство и поставка оборудования для систем безопасности: технических средств охраны, противопожарных систем, контроля доступа, видеонаблюдения, систем автоматизации и диспетчеризации.

- ООО «КоролёвФарм» - занимается контрактным производством косметических средств и биологически активных добавок к пище под торговой маркой заказчика. Производит экстракты электродинамическим способом из растительного сырья, а также животного и минерального происхождения.

- РЭЙ-СПОРТ - первая крупная российская производственная компания, которая профессионально занимается разработкой и производством защитного снаряжения, спортивного оборудования, одежды и аксессуаров для единоборств.

В городе расположены деревообрабатывающие, приборостроительные и текстильные предприятия. Подразделение концерна Alfa Laval - ОАО «Альфа Лаваль Поток».

Железная дорога связывает Королёв с Москвой (Ярославский вокзал), городами и посёлками Щёлковского и Ногинского районов, Мытищами, Ивантеевкой, Фрязино. В черте города находятся следующие станции и платформы:

- станция Подлипки-Дачные;
- станция Болшево, состоящая из двух платформ: Монинского направления и Фрязинского направления;
- платформа Валентиновка (на Монинском направлении);
- платформа Фабрика 1 Мая (на Фрязинском направлении).

9 Анализ наиболее эффективного использования

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

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

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Задача настоящей оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения) – для установления рыночной стоимости арендной платы за помещение библиотеки.

Выводы: *наиболее эффективным использованием оцениваемых помещений является их текущее использование в качестве многофункциональных залов или помещений свободного назначения.*

10 Анализ рынка Объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к Объекту оценки, но влияющих на его стоимость

10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне

расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21		1 кв.23/22
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	153435,2	-2,1	-1,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	27865,2	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5		-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-апр 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+0,6
5.	Производство сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+7,4
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-4,1
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
4.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,1
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,8
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,0
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+12,4
5.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-3,6
6.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,8
7.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+11,9
8.	Международные туристические потоки:			
	- число поездок в Россию иностранных граждан	+11,3	+16,4	+0,1
	- число поездок за границу граждан России	+55,3	+17,1	+32,9

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
9.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+10,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+1,9
10.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
11.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-9,0
	- потребительская		+11,9	+7,0

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-март 23/22г., %
12.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-22,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-24,0
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,1 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-52,8
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-61,0
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		в 2,6 р
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-21,3
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+58,7
	- одежды		в 3,1 раза
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		-2,6
	- химические производства (около 3,2%)		-58,7
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-50,8
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+71,4
13.	Кредиторская задолженность организаций на конец марта	+3,3	+11,5
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,5 % от кредиторск
14.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.	+10,0	+10,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 52%)	+18,1	+16,0
	- <u>просроченная задолженность</u> по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,4%	0,4%
15.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 26.05.23г.: 586,3 млрд. долл. США	-7,7	-1,0
16.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.05.23г.: 12,5 трлн. руб. или 155,0 млрд. долл. США (7,9 % от ВВП)	-18,8	0,0
17.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.05.23г. 56,7 млрд. долл. США	-3,9	0,0

	Статьи платежного баланса Российской Федерации (<u>по данным БР</u>)	22/21, %	1 кв. 23/22	
			млрд. \$ США	% г/г
18.	Счет текущих операций, в т.ч.:	в 1,9 раза	18,6	-73,4
19.	- экспорт товаров	+19,0	100,8	-34,8
20.	- импорт товаров	-7,8	71,8	0,0
21.	Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала)	в 3,98 раза	21,4	-72,3

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и

физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-апреле 2023 года имеют тенденцию к улучшению. Наблюдается рост индексов добычи полезных ископаемых (за исключением природного газа), пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, растут пассажирские перевозки. Снижались цены производителей, что ведет к снижению потребительских цен. Некоторый рост пассажирооборота, платных услуг населению, оборота общественного питания, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, активизация международного туризма косвенно подтверждают наметившуюся тенденцию общеэкономического роста. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока не позитивный: снижение грузооборота, торгового товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой - общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае - 42%, Южной Кореи - 32%, Индии - 31%, Франции, Японии, Германии - 23-25%).

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем - с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года и немного

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине

значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.
2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях исчерпания мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.
3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и

сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.
6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.
7. Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

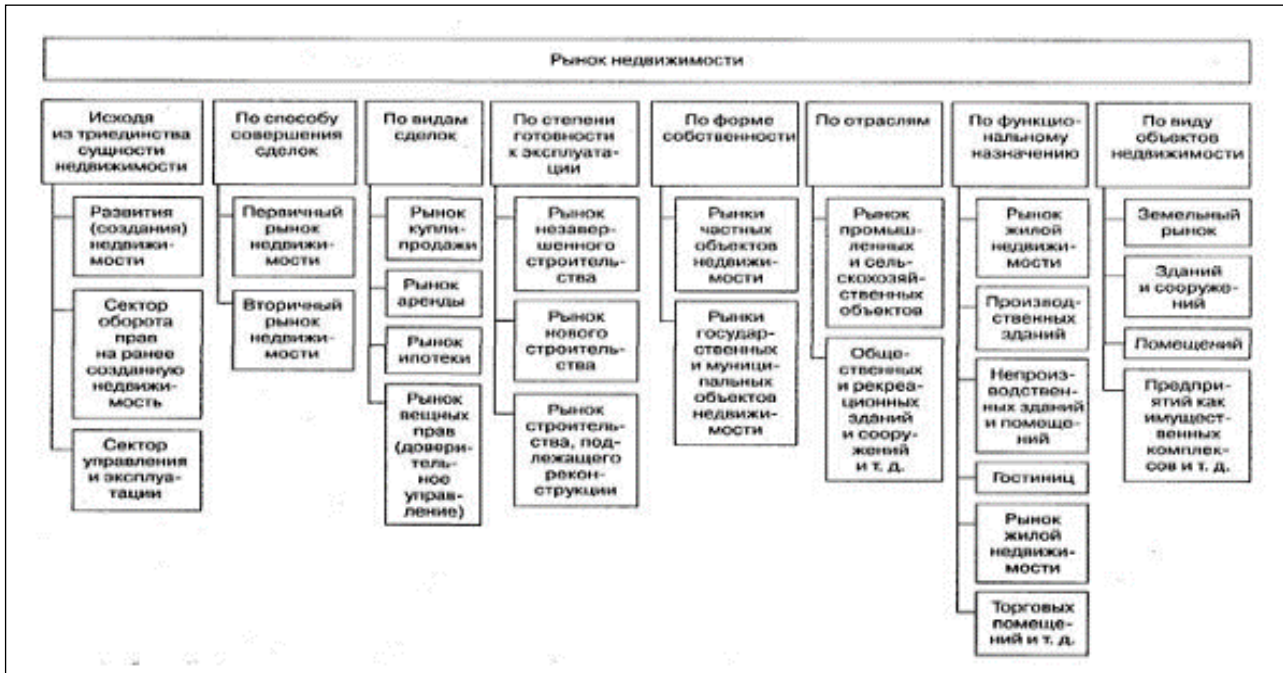
Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2023 года.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется следующим образом:

Таблица 6

Сегментация рынка недвижимости. Классификационная схема видов рынка недвижимости



На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости. Среди самых известных классификаций офисной недвижимости можно назвать следующие:⁶

1. Классификация главного аналитика Российской Гильдии риэлторов Г.М. Стерника (<http://www.group21vek.ru/?id=202>);
2. Классификация Московского исследовательского форума 2003г. (http://www.suvar-realty.ru/www/pdf/class_mif.pdf).
3. Классификация Московского исследовательского форума 2006г. (<http://www.architek.ru/lib/2/office/07036.html>)
4. Классификация Поволжского Антикризисного Института (г. Казань) (<http://info.tatcenter.ru/economy/34303.htm>)

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок земли;
- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

Оцениваемые объекты относятся к рынку коммерческой недвижимости.

Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи и др.

Объекты торговли.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) – это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не

⁶ По данным публикации В.А. Вольновой «О краткой классификации недвижимости», http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17 (дата публикации 03.12.2010 г.)

только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга. Иногда торговыми комплексами называют гипер- и супермаркеты, универмаги и даже рынки, но это неправильно.

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв.м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв.м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе непродуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв.м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях, каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

На рынке торговой недвижимости развиваются и другие объекты, не подпадающие под приведенную классификацию, например – ритейл-парки. В соответствии с международной классификацией торговых центров ритейл-парк представляет собой единое строение – комплекс из 1-2-этажных магазинов, построенных в соответствии с единой архитектурной концепцией, принадлежащих различным операторам, с единой парковкой. Чаще арендаторами таких объектов становятся крупные сетевые компании, торгующие бытовой техникой, спортивными товарами, мебелью, товарами для дома. Отличительными чертами ритейл-парков являются минимальная площадь вестибюлей и технических помещений, которые обычно занимают до 30% площади, и отсутствие развлекательного сектора. Размещаются ритейл-парки на окраинах или за пределами города, где ниже стоимость аренды земли. Объект требует хорошей транспортной доступности. Наблюдается более экономичный подход к стоимости строительства и отделки ритейл-парка. Благодаря низким ценам и большому выбору товаров такой объект может иметь огромную зону обслуживания.

Эти объекты в 1980–1990-х гг. получили распространение в Западной Европе и США (под названием «Пауэр-центр»).

В России появились и развиваются торговые центры для товаров категории люкс, напоминающие дворцы, где на искусно подсвеченных витринах выставлены одежда «от кутюр» и именные аксессуары. Никто из экспертов не берется корректно оценить объем рынка эксклюзивных товаров ни по количеству магазинов-бутиков, ни по обороту.

Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости.

Классификация этих объектов в любой стране основана на комплексе требований к материально-техническому обеспечению, номенклатуре и качеству предоставляемых услуг, уровню обслуживания.

Уровень комфорта – главнейший фактор, определяющий класс гостиницы. В каждом государстве принят свой стандарт комфорта как критерий классификации. Это обстоятельство, а также ряд факторов, обусловленных культурно-историческими и национальными традициями, препятствуют введению в мире единой классификации гостиниц. Иногда даже в пределах одной страны существует несколько систем классификации. Например, в Великобритании гостиницы оценивают по уровню сервиса и гостеприимства, вышколаенности персонала, обустройству номеров и общественных зон, качеству питания, т. е. по тому, что составляет особый лоск организации и с трудом поддается объективной оценке.

Известны более 30 систем классификации гостиниц по уровню комфорта, наиболее распространенными среди которых считаются:

европейская (система звезд), в основе которой лежит деление гостиниц на категории от одной до пяти звезд; применяется во Франции, Австрии, Венгрии, Египте, Китае, России и ряде других стран;

система букв (А, В, С, D); используется в Греции (А = 4*, В = 2*, С = 3*, D = 1*);

система корон – в Великобритании;

система разрядов – на территории бывшего СССР (люкс, высший А, высший В, первый, второй, третий, четвертый).

В Российской Федерации есть гостиницы класса люкс, среднего класса, мотели, пансионы, гостинные дворы, а также плавающие отели. Отечественная классификация является смешанной. Существует три класса: экономический, средний и первый (или высший), присутствуют элементы «звездной» системы в соответствии с ГОСТ Р 506459–4.

Гостиницы экономкласса («три звезды»), ориентированные в первую очередь на деловых путешественников (по советской терминологии – на командированных), обязаны иметь светящуюся вывеску, аварийное освещение, холодное и горячее водоснабжение, минеральную воду в каждом номере, пять этажей и круглосуточный лифт, внутреннюю, городскую и междугородную телефонную связь, не менее 80 % одно- и двухместных номеров. Все номера должны быть оснащены холодильниками, телевизорами, письменными столами, электрочайниками и кондиционерами. Холл гостиницы должен быть оборудован для удобного размещения гостей. Клиентам вручают корреспонденцию, будят по утрам, каждый день убирают номер и заправляют постели, оказывают почтовые и телеграфные услуги, хранят ценности клиентов в специальных сейфах, предоставляют туристическую информацию. Гостиницы этого типа предлагают номера четырех категорий в ценовом диапазоне 1300...6000 р./сут.

В последнее время в России наблюдаются тенденции создания сетей гостиниц с унифицированным уровнем сервиса, дизайном номеров и общей системой бронирования, вплоть до того, что в холлах будут распылять одни и те же духи, а из динамиков – звучать одинаковые мелодии.

В настоящее время все популярнее становится строительство спортивных, развлекательных и гостиничных комплексов в курортных зонах. В крупных городах стремительно растет строительство объектов недвижимости для индустрии развлечений: культурно-деловых и культурно-досуговых центров, домов мод, бильярдных залов, фитнес-центров, теннисных кортов, аквапарков, боулингов и др.

Развивается строительство рекреационных и социально-бытовых объектов недвижимости.

Офисная недвижимость.

В мировой практике бизнес-центры классифицируют по категориям А, В и С. Для большей детализации классификации используют трехбуквенную терминологию (АВС). Имея представление о существующих методах, подходах, критериях классификации офисов, можно составить систему классности объектов применительно к данному региону. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию (таблица ниже). Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

Таблица 7

Классификация офисных помещений

К	Международная классификация
A1	Расположение в центре – 1 Удобный доступ – 2 Полностью заново отстроенное здание – 3 Подземная парковка – 4 Современные системы безопасности здания – 5 Профессиональный арендодатель – 6
A2	1; 2; 5; 6; 7 Полностью реконструированное в 1990-х гг. здание – 8
B1	1; 6; 7; 8 Автономное теплоснабжение – 9 Системы предварительного охлаждения приточного воздуха – 10 Планировка этажей в виде офисных блоков – 11 Ремонт «евростандарт» – 12 Современные лифты – 13 24-часовая охрана – 14

К	Международная классификация
B2	1; 6; 7; 8; 11; 12; 14 Возможен не очень удобный доступ – 15
C1	1; 6; 7; 11; 14 Косметически отремонтированное здание – 16
C2	7; 14 Любое местоположение – 17 Здание бывшего института – 18 Любое состояние помещений – 19
D	7; 15; 17; 18; 19

По статистике, около 70 % отечественных организаций предпочитают офис класса С. Это компании, напрямую не общающиеся с клиентами.

Среди офисных центров (класс D), созданных вблизи промышленных предприятий либо на их территории, следует выделить центры:

с низкой арендной ставкой;

возможностью организации собственного производства на территории соседнего предприятия;

возможностью использования складских помещений завода;

расположением офиса вблизи собственного производства, склада, гаража.

В заключение необходимо подчеркнуть, что офисный сектор недвижимости первым откликается на рост экономических показателей региона – развитие различных сфер бизнеса требует большого количества современных офисных зданий. Отвечая на растущий спрос, девелоперы увеличивают ввод бизнес-центров и многофункциональных комплексов, включающих офисную составляющую.

Производственно-складские помещения.

Для классификации складских помещений сегодня в основном применяют две системы стандартов.

Первая предлагает распределять объекты складской недвижимости по четырем классам «А», «В», «С», «D», причем, в категориях «А» и «В» есть два подкласса (А и А+, В и В+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (А, В, С, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так:

«А1», «А2», «В1», «В2», «С1», «С2», «D». Обе системы базируются на одних и тех же принципах, отличаясь лишь набором характеристик, необходимых для отнесения объекта к тому или иному подклассу.

В обеих классификациях отличительной чертой складского помещения самого высокого уровня является новизна постройки здания. Расположение, отделка и оборудование таких объектов должны отвечать следующим требованиям:

- близость основных транспортных артерий;
- возможность адаптации под любые виды товара;
- высокая скорость оборота;
- гарантия сохранности грузов.

Площади, относящиеся к следующему подклассу, могут быть полностью реконструированными с применением современных материалов и технологий. К таким помещениям подходят практически с той же меркой, что и к складским комплексам категорий «А+» и «А1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

В класс «В» включены объекты, возведенные в доперестроечный период.

К классу «С» относят бывшие производственные помещения, автобазы и другие объекты, изначально не приспособленные под склады.

Класс «D» - это здания, которые не были созданы для складирования чего бы то ни было: гаражи, подвалы, бомбоубежища, ангары, сельскохозяйственные постройки. Специфика подобных помещений делает нецелесообразной их модернизацию или реконструкцию

Гаражи. Стоянки. Паркинги

Гаражи-стоянки (автопаркинги) как коммерческие объекты недвижимости подразделяют на индивидуальные типовые (ИТГ), встроенно-пристроенные (ВПГ) и паркинги.

Индивидуальные типовые гаражи – отдельностоящие или сгруппированные на единой территории крытые, небольшие, одноэтажные строения (боксы) для хранения автомашин.

Паркинг – отдельностоящее одно- или многоуровневое крытое, замкнутое, охраняемое помещение, специализированное исключительно для парковки и хранения автомобилей, с компактно выделенными обозначенными разметкой местами, или боксами. На верхние уровни автомобили поднимаются по серпантинам, расположенным по торцам сооружения.

Паркинги находятся в основном в местах, удобно расположенных относительно жилой застройки, близко к потребителю и обладают целым рядом преимуществ перед обычными гаражами: экономия площади застройки, внешняя привлекательность и т. д. Паркинги и подземные гаражи предоставляются на более длительный срок (49 лет).

Наличие по соседству альтернативных парковок (ИТГ) не оказывает существенного влияния на цены мест в паркингах, поскольку последние ориентированы на других потребителей. Основная масса автолюбителей, желающих иметь гараж в конкретном районе и с заданными характеристиками, не может приобрести место в паркинге из-за высокой стоимости. Паркинги ориентированы в основном на будущих жильцов новых жилых домов, имеющих более высокий уровень дохода, чем основная масса автовладельцев.

Встроенно-пристроенные гаражи – помещения для парковки и хранения автомобилей с компактно выделенными местами, обозначенными разметкой (боксами). В отличие от паркингов ВПГ – это часть здания с иным общим функциональным назначением. Все подобные сооружения устраиваются в цокольных (подвальных) этажах и имеют один уровень, реже встречаются гаражи на первом этаже. Строят также полузаглубленные (подземные) паркинги во дворах будущих зданий.

Автостоянка – здание, сооружение или специальная открытая площадка, предназначенные для размещения и хранения автотранспортных средств. Как правило, под стояночные комплексы город отводит по договорам временной аренды территории, капитальная застройка которых в ближайшие 5-6 лет не предполагается.

Один из основных элементов, определяющих развитие рынка гаражей и автостоянок, – это общее число автомобилей в городе. Однако темпы роста организованных парковочных мест (ОПМ) значительно ниже, так как:

гараж покупают (арендуют) прежде всего для защиты транспортного средства от угона, а также нежелательных природных воздействий. В то же время он не является насущно необходимым, поэтому несоответствие гаража предъявляемым требованиям лишает смысла его покупку или аренду;

по оценкам западных специалистов, стоимость гаража должна составлять около 30...50 % от стоимости автомобиля, у нас это соотношение справедливо «с точностью до наоборот»;

явно ограничено предложение хорошо расположенных объектов, особенно вблизи жилых домов. Окружающая застройка далеко не всегда позволяет построить гараж.

Рынок гаражей и автостоянок подразделяется на первичный и вторичный, а они, в свою очередь, – на рынки купли-продажи (товарный) и аренды (услуг).

Помещения свободного назначения

Как и следует из названия, изначально заданной функции у таких помещений нет: они могут быть использованы для размещения магазинов, офисов, предприятий общественного питания или сферы услуг и т.п. Общепринятой классификации ПСН не существует.

Часто встречаются под названием как «Стрит-ритейл». «Стрит-ритейл» буквально переводится с английского как «уличная торговля». Иначе говоря, под данным форматом подразумеваются известные всем небольшие магазины и офисные помещения, расположенные на первых этажах зданий, имеющие отдельный вход и собственные витрины.

Улицы городских центров и спальных районов образуют так называемые торговые коридоры.

Подобный формат подходит, в большей степени, для предоставления разнообразных услуг, либо продажи товаров массового потребления физическим лицам. Традиционно формат «стрит-ритейл» пользуется повышенным спросом у сетей кафе, ресторанов, продуктовых ритейлеров, банков. Растущую долю на рынке коммерческой недвижимости занимают и помещения «стрит-ритейл», предназначенные для размещения сферы услуг (парикмахерские и салоны красоты, медицинские и spa-салоны т.д.).

Условно специалисты по коммерческой недвижимости делят стрит-ритейл на две категории – элитный и спальный. К первому виду можно отнести те объекты недвижимости, которые расположены на самых крупных, оживленных улицах. Ко второму виду стрит-ритейла, относят помещения, которые расположены на оживлённых улицах окраины города или же тихих центральных.

Таблица 8

Определение сегмента рынка

Основные параметры	Вид рынка недвижимости
По функциональному назначению	Нежилые помещения культурно-просветительского назначения / помещения свободного назначения
Общая площадь помещения, кв.м.	от 53 кв.м до 60 кв.м
По местоположению	Объекты расположены в г. Королев в МО
Сегмент рынка	Нежилые помещения культурно-просветительского назначения / помещения свободного назначения

10.3. Обзор рынка недвижимости Московского региона за пределами МКАД⁷

Обзор составлен для московского региона за пределами МКАД на базе объявлений, представленных в открытом доступе в сети Интернет. Для целей анализа московский регион за пределами МКАД был разделен на следующие экономические зоны:

- до ≈ 10 км от МКАД;
- от ≈ 10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МБК (А-108);
- за пределами МБК (А-108).

В рамках каждой выделенной экономической зоны, были выделены направления относительно МКАД:

- Север.
- Северо-восток.
- Восток.
- Юго-восток.
- Юг.
- Юго-запад.
- Запад.
- Северо-запад.

Группировка населенных пунктов осуществлялась относительно особенности рынка коммерческой недвижимости Московского региона. При этом необходимо отметить, что в некоторых случаях может не совпадать общепринятое описание направления, относительно г. Москвы, и принятое для целей настоящего анализа. В качестве примера можно рассмотреть г. Одинцово и г. Красногорск. Согласно общепринятому описанию г. Одинцово находится в западном направлении от г. Москвы, а г. Красногорск примыкает к г. Москве с северо-запада. Если посмотреть на карту, представленную выше, то можно увидеть, что вокруг г. Москвы находятся четко выраженные «города-спутники», у которых рынок коммерческой недвижимости является обособленным и имеет свои специфические особенности. Также можно заметить, что «города-спутники» расположены на крупных транспортных магистралях московского региона, характеризующие, в том числе и направление от МКАД. Данные представлены в следующей таблице.

Характеристика направлений относительно МКАД и «городов-спутников» (до ≈ 10 км от МКАД)

Направление от МКАД (шоссе)	Населенный пункт или районы г. Москвы, которыми представлено направление
Дмитровское (А-104)	г. Долгопрудный
Ярославское (М-8)	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Щелковское (А-103); Горьковское (М-7)	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Калужское (А-130); Киевское (М-3)	г. Москва, г. Московский (территория Новой Москвы)
Минское (М-1); Можайское (А-100)	г. Одинцово
Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)	г. Красногорск
Ленинградское (М-10)	г. Химки

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Согласно приведенной характеристике выделено 9 направлений, согласно концепции анализа, для получения общей (целостной) картины рынка коммерческой недвижимости московского региона выделено 8 направлений (стороны света), следовательно, для устранения сложившейся асимметрии, необходимо объединить несколько направлений, приведенных в таблице.

При этом необходимо отметить, что приведенный вариант группировки населенных пунктов, в рамках настоящего анализа, не противопоставляется общепринятому описанию местоположения какого-либо населенного пункта. При описании местоположения объекта исследования, необходимо использовать общепринятое описание, но при использовании данного анализа нужно учитывать, что для целей настоящего анализа объект исследования

⁷ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/ceb/cebeaac6a0c2bdfecf6e2ca677068801.pdf>

может быть отнесен к другому направлению, отличающегося от общепринятого описания. Это связано с иными принципами группировки, которые использовались для целей настоящего анализа, в отличие от общепринятого описания, где в основном используются географические и исторические принципы, которые иногда не совпадают с экономическими принципами. Далее представлен результат группировки с учетом шоссе и крупных экономических центров:

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	до ≈15 км	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	Ленинградское (М-10)	
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г. Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д. Агафоиха; д. Глазово	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈10 до ≈30 км.	г. Пушкино; г. Ивантеевка; г. Щёлково; г. Фрязино	Ярославское (М-8); Фрязинское (Р-110); Щёлковское (А-103)
	Восток	от ≈10 до ≈38 км.	г. Лосино-Петровский; г. Старая Купавна; г. Ногинск; г. Электросталь; г. Электроугли; рп. Монино	Горьковское (М-7); Носовихинское; Кудинское
	Юго-восток	от ≈10 до ≈40 км.	г. Жуковский; г. Раменское; г. Бронницы; г. Лыткарино	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈10 до ≈28 км.	г. Домодедово; г. Подольск; г. Климовск	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Москва, г. Троицк; г. Апрелевка; г. Голицыно	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	от ≈10 до ≈32 км.	г. Звенигород; с. Павловская Слобода; пгт. Нахабино; г. Дедовск	Новорязанское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Патническое (Р-111); Ленинградское (М-10)	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г. Дмитров; г. Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г. Сергиев Посад; г. Хотьково; г. Пересвет; г. Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г. Орехово-Зуево; г. Павловский Посад; г. Электрогорск; г. Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г. Воскресенск; пгт. Белоозерский; г. Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г. Чехов; г. Серпухов; г. Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г. Наро-Фоминск; г. Кубинка; рп. Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г. Истра; г. Руза	Новорязанское (М-9); Волоколамское
Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г. Солнечногорск; г. Клин	Ленинградское (М-10)	
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г. Дубна; г. Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г. Шатура; г. Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г. Коломна; г. Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г. Кашира; г. Ступино; г. Озёры; пгт. Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г. Можайск; г. Верей	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г. Волоколамск; пгт. Шаховская	Новорязанское (М-9); Волоколамское
Северо-запад	-	-	-	

Рынок коммерческой недвижимости был поделен на следующие сегменты, в зависимости от количественных и качественных характеристик:

- объекты недвижимости офисного назначения (О);
- объекты недвижимости торгового назначения (Т);
- помещения свободного назначения (ПСН);
- объекты недвижимости производственно-складского назначения (ПС).

Сводные данные рынка купли-продажи и рынка аренды МР за пределами МКАД (среднее значение по выборке)

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
до ≈10 км от МКАД	Север	г. Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г. Долгопрудный;	117 500	146 700	137 700	57 800	13 100	18 500	16 200	8 800
	Северо-восток	г. Мытищи; г. Королёв; г. Юбилейный	95 900	127 000	124 400	56 700	11 600	18 500	16 800	7 400
	Восток	г. Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов	97 100	144 200	134 400	60 500	10 900	21 300	16 300	7 200
	Юго-восток	г. Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский;	91 000	171 500	153 800	51 000	12 000	20 700	18 200	7 300
	Юг	г. Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Видное	116 000	148 300	140 500	50 500	13 600	23 700	19 000	8 300
	Юго-запад	г. Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г. Одинцово	140 000	220 100	181 400	69 000	17 800	27 300	22 000	8 700
	Запад	г. Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г. Красногорск;	102 400	171 000	164 300	66 200	16 500	24 000	19 800	8 300
Северо-запад	г. Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г. Химки	121 800	154 100	148 700	57 800	16 600	20 800	16 900	8 000	

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Продажа, руб./кв.м. (с НДС)				Аренда руб./кв.м./год (с НДС)			
			О	Т	ПСН	ПС	О	Т	ПСН	ПС
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г.Лобня; шт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озеречье; д. Агафониха; д. Глазово	78 400	95 200	88 700	45 100	9 500	15 100	13 000	7 200
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	70 600	99 500	94 400	40 400	10 500	14 900	12 400	6 200
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электротугли; рп. Монино	49 300	72 200	61 100	31 900	8 500	13 100	10 600	5 400
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	60 200	91 900	79 900	38 400	9 400	13 400	11 900	4 500
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	70 700	136 600	124 900	49 600	10 400	19 500	15 800	6 900
	Юго-запад	г.Москва; г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицино	70 000	144 500	119 300	55 600	10 100	17 200	16 300	6 500
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода; шт. Нахабино; г.Дедовск	56 100	99 700	82 900	44 600	9 900	14 400	11 400	6 400
Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва; г. Зеленоград	92 700	118 600	112 200	48 900	12 900	15 700	14 100	7 500	
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	47 900	67 500	63 000	26 000	9 100	13 300	10 500	3 200
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	47 300	66 900	64 500	26 700	8 200	11 700	10 100	4 000
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	38 700	57 000	54 000	16 900	8 200	11 000	10 000	2 800
	Юго-восток	г.Воскресенск; шт. Белоозерский; г.Егорьевск	41 500	64 600	54 600	15 600	7 600	10 200	9 600	2 800
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	56 100	79 300	67 300	26 400	9 500	12 200	11 000	3 100
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп. Тучково	45 700	72 500	60 800	29 800	9 500	12 300	10 500	3 600
	Запад	г.Истра; г.Руза	41 700	87 600	56 900	26 400	9 300	14 100	11 200	4 900
Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	57 400	81 300	69 700	27 300	9 000	12 300	11 700	5 000	
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Галдом	41 400	64 400	62 400	19 900	7 100	10 100	8 200	2 900
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	32 000	46 800	44 700	13 400	6 900	9 300	7 900	2 000
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	47 200	63 200	61 600	15 800	8 300	11 600	9 400	2 600
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; шт.Серебряные Пруды; Зарайск	40 200	63 200	58 800	16 100	8 400	11 400	9 700	3 100
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея	29 700	55 300	39 400	18 600	7 800	10 000	8 900	2 900
	Запад	г.Волоколамск; шт.Шаховская	30 800	46 000	36 900	14 600	7 100	9 400	7 400	2 800
Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

10.4. 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

Приведенные выше обзоры характеризуют рынок недвижимости в г. Москве в целом. Для лучшего понимания возможной рыночной стоимости Объекта оценки Оценщик изучил предложения по аренде коммерческой недвижимости в районе расположения Объекта оценки и смежных с ним.

Основными ценообразующими факторами для рынка аренды объектов коммерческой недвижимости являются:

- 1) условия финансирования;
- 2) условия продажи;
- 3) время продажи;
- 4) местоположение;
- 5) расположение относительно красной линии;
- 6) удаленность от центра города;
- 7) удаленность от ближайшей станции метро;
- 8) инженерное обеспечение;
- 9) назначение;
- 10) тип объекта;
- 11) ограниченность доступа к объекту;
- 12) техническое состояние;
- 13) транспортная доступность;
- 14) площадь и др.

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, Оценщиком сделаны следующие выводы: диапазон стоимости почасовой аренды залов, сопоставимых с оцениваемыми, составляет от 10,0 до 12,50 руб. за кв.м. в час с НДС в зависимости от ценообразующих факторов наличия включенных в стоимость дополнительных услуг и прочих расходов, диапазон стоимости ежемесячной аренды помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемыми, составляет от 754 до 1029 руб. за кв.м. в месяц с НДС в зависимости от ценообразующих факторов наличия включенных в стоимость коммунальных и эксплуатационных расходов.

Оценщиком было проведено исследование рынка аренды залов и помещений свободного назначения г. Королев, по результатам которого за период, предшествующий дате оценки, были выявлены следующие оферты об аренде сопоставимых объектов коммерческой

недвижимости в районе расположения объекта оценки и смежных с ним с почасовой и ежемесячной оплатой.

Таблица 9

Подобранные публичные оферты об аренде залов с почасовой оплатой

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, Королёв, Пионерская улица, 30А	Московская область, Королёв, ул. Грабина, 8Б	Московская область, Королёв, ул. Карла Маркса, 1А	Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова
Цена за зал, руб./ час.	500	1 500	629	500
Общая площадь, кв. м.	50	120	53	40
Цена за кв.м, руб./ час.	10,00	12,50	11,86	12,50
Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	включены	включены	включены	включены
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Стандарт, хорошее состояние	Стандарт, хорошее состояние	Стандарт, хорошее состояние	Стандарт, хорошее состояние
Этаж расположения	2 этаж	подвал	средний этаж	средний этаж
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные	панельные
Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	Многофункциональный зал	Спортивный зал	Многофункциональный зал	Учебный класс
Дополнительные услуги	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/zal_v_arendu_2493139270	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/sportzal_120m_i_60m_podlipki_3379210591	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_korolev_2412186188	https://www.avito.ru/mytishi/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arendaklassovzalovpomesheniya_3309705599

Подобранные публичные оферты об аренде помещений свободного назначения с ежемесячной оплатой

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Адрес	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 35к1	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, 2	Московская область, Королев, мкр. Болшево, Станционная ул., 20	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Пионерская ул., 30к9	Московская область, Королев, мкр. Новые Подлипки, ул. 50-летия ВЛКСМ, 4г	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, 1Дк1
Общая площадь, кв. м.	68	53	132	195	61,4	150
Цена, руб.кв/ мес.	1 029,41	754,72	850,00	815,38	895,77	866,00
Цена за кв. м/ руб./год.	12 352,94	9 056,60	10 200,00	9 784,62	10 749,19	10 392,00
Наличие включенных в стоимость коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Стандартная отделка, отличное состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этажность	1 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж	1 этаж
Материал стен	Монолитные	Панельные	Монолитные	Монолитные	Монолитные	Монолитные
Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	ПСН	Офис	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Источник информации	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/291071538/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/277705914/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/183912830/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/224477775/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/169257907/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/290002575/

Выводы о диапазонах стоимости сопоставимых объектов

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, Оценщиком сделан следующий вывод (по данным таблиц выше) - диапазон стоимости почасовой аренды залов, сопоставимых с оцениваемыми, составляет от 10,0 до 12,50 руб. за кв.м. в час с НДС в зависимости от ценообразующих факторов наличия включенных в стоимость дополнительных услуг и прочих расходов, диапазон стоимости ежемесячной аренды помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемыми, составляет от 754 до 1029 руб. за кв.м. в месяц с НДС в зависимости от ценообразующих факторов наличия включенных в стоимость коммунальных и эксплуатационных расходов.

Типовыми условиями почасовой аренды является включение в арендную плату эксплуатационных и коммунальных расходов.

Типовыми условиями ежемесячной аренды является отдельная оплата эксплуатационных и коммунальных расходов.

Объектом оценки согласно заданию на оценку, является рыночная стоимость права пользования и владения объектами недвижимости на условиях аренды (ставка арендной платы в час, в день, в месяц и в год), а именно: нежилым помещением № 1 площадью 53,1 кв.м и нежилым помещением № 2 площадью 60,0 кв.м расположенными по следующему адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, д. 32 а, пом. 08.

11 Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

11.1.Проведение оценки включает следующие этапы:

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

11.2.Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

Раздел III. «Подходы к оценке» Федеральных Стандартов Оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» определяет три подхода, из которых:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

11.3. Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости Объекта оценки

Учитывая специфику Объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщик проанализировал возможность использования каждого из трех подходов и пришел к следующему выводу:

Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, согласно которому предполагается, что никто из рационально мыслящих людей не заплатит за данный объект больше той суммы, которую он может затратить на строительство другого объекта с сопоставимой полезностью.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (затратами воспроизводства или затратами замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Затраты на воспроизводство объекта определяются расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов.

Затраты на замещение – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Рассматриваемый подход в оценке недвижимости обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Необходимо знать точный строительный объем улучшений, для уменьшения погрешности в расчетах.

В тоже время, следует учесть, что во многих случаях затратный подход к оценке недвижимости не показывает рыночную стоимость, поскольку существуют понятийные различия в терминах «затраты» и «стоимость». Понесенные инвестором затраты не всегда создадут рыночную стоимость из-за разницы в издержках на воссоздание сопоставимых объектов и напротив - создаваемая стоимость не всегда бывает адекватной понесенным затратам.

Затратный подход не учитывает конъюнктуру рынка, уровень спроса на аналогичные объекты недвижимости, перспективы развития района, изменение в инфраструктуре, социально-экономические изменения. Невозможность учета вышеуказанных факторов может существенно исказить итоговую рыночную стоимость. Внесение большого количества корректировок может существенно исказить итоговую стоимость объекта.

В связи со всем вышеперечисленным, а так же, учитывая цели и задачи оценки, затратный подход в данном случае не применяется.

Сравнительный подход

Сравнительный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

- определение критериев отнесения объектов к аналогам оцениваемого имущества и формирование выборки аналогов;
- выбор единиц сравнения;
- определение элементов сравнения на основе информации о рыночных ценообразующих факторах;

- корректировки значений единицы сравнения аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик оцениваемого объекта и аналога по данному элементу сравнения с последующим согласованием полученных результатов по аналогам.

Также возможно приведение стоимостей аналогов к искомой стоимости оцениваемого объекта посредством построения эконометрической модели, отражающей зависимость единицы сравнения объектов-аналогов от их ценообразующих характеристик с последующей проверкой статистической значимости и качества модели и получением рыночной стоимости оцениваемого объекта при подстановке в модель его характеристик.

Оценщик принял решение использовать данный подход для определения рыночной стоимости имущества, а именно: имущественного права аренды Объекта оценки. В рамках сравнительного подхода использовался *метод сравнения продаж*.

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

- установление периода прогнозирования;
- исследование способности объекта приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также после него;
- определение ставки дисконтирования, отражающей доходность вложений в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, используемой для приведения будущих потоков к дате оценки;
- приведение потока ожидаемых доходов в период прогнозирования и после него в стоимость на дату оценки.

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью тех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи, т.е. в результате получаем рыночную стоимость объекта оценки.

Объектом оценки согласно заданию на оценку является имущественное право аренды, целью оценки не является нахождение рыночной стоимости объекта оценки. На основании вышесказанного, оценщиком принято решение отказаться от доходного подхода.

11.3.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

При применении методов сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым объектом по размеру, доходу, который они приносят и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью. Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый объект. В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый объект.

На этапе сбора информации Оценщику удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о предложениях о сдаче как в долгосрочную аренду, так и почасовую аналогичных объектов недвижимости.

Обоснование выбора объектов-аналогов

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

На открытом рынке достаточно информации о ценах предложений, что дает возможность подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов.

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Для оценки методом сравнения продаж было проведено исследование и анализ рынка помещений свободного назначения города Королев.

Обоснование использования части доступных объектов-аналогов

Из наиболее вероятного диапазона объекты сравнения выбирались на основании сопоставимости основных элементов сравнения.

Всю полученную об объектах-аналогах информацию Оценщик считает достоверной.

Исходная подборка ofert для анализа представлена в разделе 10.4. отчета. Из всей совокупности отобранных ofert оценщик в ходе расчётов отсеял все oferty, кроме аналогов, представленных в таблице ниже. Отбраковка предложений о продаже помещений осуществлялась по следующим критериям:

- 1) Аналоги должны быть сопоставимы по основным ценообразующим параметрам.
- 2) Разброс скорректированных цен аналогов (разница между максимальной и минимальной скорректированными ценами) не должен превышать 30%.
- 3) Коэффициент вариации скорректированных цен аналогов не должен превышать 20%. С точки зрения финансовой математики, чем больше значение коэффициента вариации,

тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник информации: <http://financial-analysis.ru/methodses/metFKStat.html>.

Характеристики отобранных аналогов приведены ниже в таблицах.

Таблица 11

Отобранные аналогичные объекты для расчета величины почасовой арендной платы

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, Королёв, Пионерская улица, 30А	Московская область, Королёв, ул. Грабина, 8Б	Московская область, Королёв, ул. Карла Маркса, 1А	Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова
Цена за зал, руб./ час.	500	1 500	629	500
Общая площадь, кв. м.	50	120	53	40
Цена за кв.м, руб./ час.	10,00	12,50	11,86	12,50
Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	включены	включены	включены	включены
Наличие отдельного входа	нет	есть	нет	нет
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Стандарт, хорошее состояние	Стандарт, хорошее состояние	Стандарт, хорошее состояние	Стандарт, хорошее состояние
Этаж расположения	2 этаж	подвал	средний этаж	средний этаж
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные	панельные
Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	Многофункциональный зал	Спортивный зал	Многофункциональный зал	Учебный класс
Дополнительные услуги	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/zal_v_arendu_2493139270	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/sportzal_120m_i_60m_podlipki_3379210591	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_korolev_2412186188	https://www.avito.ru/mytishi/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arendaklassovzalovpomesheniya_3309705599

Таблица 12

Отобранные аналогичные объекты для расчета величины годовой арендной платы

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Адрес	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 35к1	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, 2	Московская область, Королев, мкр. Болшево, Станционная ул., 20	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Пионерская ул., 30к9
Общая площадь, кв. м.	68	53	132	195
Цена, руб.кв/ мес.	1 029,41	754,72	850,00	815,38
Цена за кв. м/ руб./год.	12 352,94	9 056,60	10 200,00	9 784,62
Наличие включенных в стоимость коммунальных платежей	с учетом эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных расходов
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Стандартная отделка, отличное состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Этажность	1 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Материал стен	Монолитные	Панельные	Монолитные	Монолитные

Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	ПСН	Офис	ПСН	ПСН
Источник информации	https://korolev.cian.ru/re nt/commercial/29107153 8/	https://korolev.cian.ru/re nt/commercial/27770591 4/	https://korolev.cian.ru/re nt/commercial/18391283 0/	https://korolev.cian.ru/re nt/commercial/22447777 5/

Далее необходимо скорректировать цены аналогов по параметрам, отличным у Объекта оценки и найденных аналогов.

Согласно Федеральному стандарту оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»: в зависимости от качества исходной информации в процессе оценки стоимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок, метод личного интервью, и другие методы) и количественные методы оценки (метод количественных корректировок, метод регрессионного анализа и другие методы).

При применении качественных методов оценка стоимости имущества выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок или предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для расчета стоимости объекта недвижимости в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом недвижимости по характеристикам, влияющим на стоимость, выявляется различие по этим характеристикам и определенная оценщиком единица сравнения цен объектов корректируется по выявленным характеристикам с целью дальнейшего определения стоимости объекта недвижимости. При этом корректировка по каждому элементу сравнения должна основываться на принципе вклада этого элемента в оцениваемую стоимость.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные рынка объекта недвижимости, конструирует модель оценки объекта недвижимости, с помощью которой определяет искомую величину оценки стоимости.

Методы регрессионного анализа для целей данной оценки неприменимы, поскольку количество найденных аналогов, по сравнению с количеством выявленных элементов сравнения, незначительно, т.е. не позволяет выявить зависимость стоимости статистическими методами.

Методы количественных корректировок, являются недостаточно достоверными, т.к. основаны на субъективном восприятии эксперта (мнении эксперта о влиянии какого-либо показателя на стоимость).

В итоге, единственный применимый метод для целей данной оценки (обладающий нужным уровнем достоверности и незначительным уровнем субъективности) – метод сравнения продаж (качественный метод оценки).

Метод сравнения продаж

Обобщенная математическая модель сравнительного подхода по определению рыночной стоимости имущества имеет вид:

$$V = \frac{\sum_{i=1}^n w_i \left(P_i + \sum_{j=1}^k \Delta P_{ij} \right)}{\sum_{i=1}^n w_i},$$

где V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

w_i – весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

Поправки, полученные с помощью количественных методов, можно применять в отношении сопоставимых объектов как процентные значения или денежные суммы. Поправки можно применять разными способами в зависимости от того, как взаимосвязь объектов воспринимается рынком.

Оценщик использует расчеты, чтобы определить поправки, однако математические расчеты не должны превалировать над суждениями оценщика. Оценка включает творческий аспект принятия решения на основе интерпретирования количественных данных.

Последовательность применения поправок

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно по формуле:

$$Ц^{kop} = Ц * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r)$$

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

$$Ц_i^{kop} = Ц_i * (1 + a_1 * \Delta x_1) * (1 + a_2 * \Delta x_2) * \dots * (1 + a_r * \Delta x_r) * (1 + a_{r+1} * \Delta x_{r+1} + \dots + a_k * \Delta x_k)$$

где $Ц_i$ – цена i-го аналога до корректировки;

$Ц_i^{kop}$ – цена i-го аналога после выполнения всех корректировок;

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

Цена i-го аналога после выполнения всех корректировок представляет собой показатель стоимости объекта оценки, полученный на основе информации о цене этого аналога.

После внесения корректировок по первой группе элементов сравнения скорректированная цена продажи обычно преобразуется в соответствующую удельную цену для проведения дальнейших корректировок на местоположение, физические характеристики, экономические характеристики и компоненты, не входящие в состав недвижимости.

Согласование (обобщение) показателей стоимости является последним и достаточно важным этапом метода сравнительного анализа. Путем внесения корректировок в стоимость объектов-аналогов рассчитывается скорректированная стоимость продажи. Итоговая стоимость объекта оценки определяется как средневзвешенная величина скорректированных цен продажи аналогов.

При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-либо ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен продаж объектов-аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому объекту. Степень близости можно определить по абсолютной величине выполненных корректировок его цены. Считается, что каждая корректировка выполняется с ошибкой. Следовательно, чем выше сумма всех внесенных корректировок в цену аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален сумме корректировок, можно предложить следующее правило его расчета.

$$W_i = \frac{k_i^{-1}}{\sum_{i=1}^j k_i^{-1}},$$

где W_i – вес каждого аналога;

j – количество аналогов (от 1 до j);

K_i – сумма корректировок по модулю, внесенных в цену i -того аналога.

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

В практике оценочной деятельности доступная информация может позволить оценщику сделать количественные поправки для ряда элементов сравнения и выполнить качественный анализ факторов, которые не поддаются количественному определению. Качественные различия можно анализировать посредством ранжирования сопоставимых объектов в соответствии со степенью их сходства с объектом оценки. Значения различий могут служить основой при принятии решения о том, какие сопоставимые объекты являются наиболее надежными показателями стоимости объекта оценки. Качественный анализ признает недостатки рынков недвижимости и трудность точного определения различий между оцениваемым и проданными объектами.

В целом процедура совместного использования методов расчета корректировок включает пять основных этапов:

- выявление элементов сравнения, влияющих на стоимость оцениваемого типа собственности;
- сравнение оцениваемого и сопоставляемых объектов по каждому элементу сравнения и расчет корректировок по элементам сравнения;
- расчет количественных корректировок по первой группе элементов сравнения;
- проведение качественного сравнительного анализа путем сравнения объекта оценки с сопоставимыми объектами после корректировки их цен по первой группе элементов сравнения и определение места оцениваемого объекта в вариационном ряду аналогов;
- расчет итогового значения стоимости объекта оценки или диапазона стоимостей, в которых может находиться наиболее вероятное значение итоговой стоимости.

Метод сравнения продаж применяется в отношении всех типов недвижимости, когда имеются в достаточном объеме данные о сделках / офертах, чтобы определить тенденции рынка или стоимости на рынке. Для видов недвижимости, которые покупают и продают на регулярной основе, метод сравнения продаж часто обеспечивает надежную основу определения рыночной стоимости.

Ввиду необходимо-достаточного количества предложений по продаже схожих объектов недвижимости, оценщик для расчета рыночной стоимости объекта оценки использовал метод сравнения продаж.

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).
3. Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Исходя из вышеизложенного в качестве единицы сравнения Оценщиком выбрана цена сдачи в аренду за 1 кв. м общей площади помещений. Этим же объясняется отказ от использования других единиц сравнения.

Определение корректировок при расчете почасовой арендной платы за помещение №1 общей площадью 53,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08.

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

В арендную ставку объекта оценки включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы как и у всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Величина корректировки определяется, согласно данным портала СтатРиэлт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-07-2023-goda>.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,96	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

Корректировка на торг принята в размере – 5,0%.

Корректировка на объем имущественных прав (собственность/аренда)

Корректировка на объем имущественных прав не вводилась, поскольку объект оценки и все найденные аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на финансовые условия

Корректировка на условия финансирования. Способ оплаты является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость арендной ставки. В настоящем отчете Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки продажи/аренды у объектов аналогов происходит так же, как и у Объекта оценки, а именно арендатора с арендодателем за счет собственных средств на дату заключения договора аренды. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках предложения к аренде объектов, между арендатором и арендодателем не было никаких особых отношений, а включение или не включение эксплуатационных и коммунальных платежей было уже учтено выше. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время продажи (срок от даты публикации оферты до даты оценки)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими факторами времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Корректировка не применялась, поскольку все подобранные объекты-аналоги опубликованы/обновлены в пределах одного квартала до даты оценки, т.е. актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки (расположение относительно центра города, расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка.

Величина корректировки определена, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» для г. Москвы и Московской области под ред. Лейфера Л.А., стр. 135, таблица 55.

Таблица 13

Данные для расчета корректировки на местоположение

Отношения арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Расширенный интервал		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,80

Оцениваемый объект расположен в микрорайоне среднеэтажной застройки, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

Корректировка на расстояние до остановок общественного транспорта

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на экологические характеристики

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций учитывает состав инженерных коммуникаций, которыми обеспечен объект оценки и объекты-аналоги. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа определена исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 6-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2023 г., стр. 57, п. 8.

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на тип парковки

Величина корректировки определена, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 290, таблица 188.

Таблица 14

Данные для расчета корректировки на тип парковки

Наименование коэффициента	Расширенный интервал		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,95	0,89	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,92	0,85	0,98

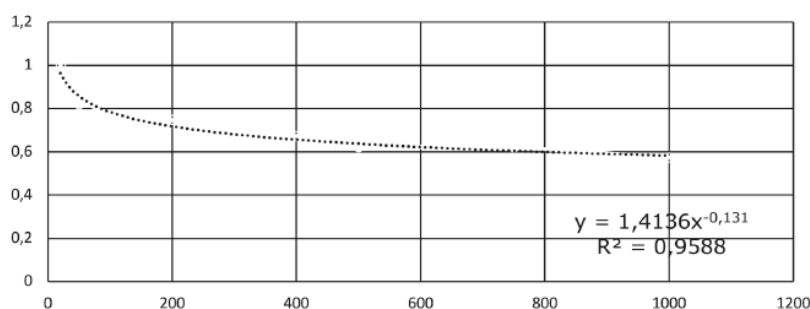
Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на масштаб

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого Объекта отличается от площади объекта-аналога. В большинстве случаев при увеличении помещений стоимость кв. м уменьшается, и наоборот.

Корректировка на площадь рассчитана исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 6-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2023 г., стр. 56, п. 6.

Зависимость коэффициента от площади



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Таблица 15

Данные для расчета корректировки на масштаб

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	53,10	50,00	120,00	53,00	40,00
Поправочный коэффициент		0,8401	0,8468	0,7550	0,8403	0,8719
Корректировка	%		-0,78%	11,27%	-0,02%	-3,64%

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на состояние применялась согласно данным сайта: <https://statieilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3183-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,87	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: <https://statieilt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,13	1,09

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения принята по данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3186-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,05	1,01
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,02	0,96

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на использование или тип объекта

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на дополнительные услуги

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Расчет арендной ставки согласно описанной выше методики представлен ниже в таблице.

Таблица 16

Расчет величины почасовой арендной платы за помещение №1 площадью 53,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, д. 32 а, пом. 08

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения за зал	руб./час.	?	500	1 500	629	500
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	53,10	50,0	120,0	53,0	40,0
Цена предложения	руб./кв. м./час.		10,00	12,50	11,86	12,50
1. Уторговывание						
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
2. Право собственности		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
3. Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
4. Корректировка на условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			9,50	11,88	11,27	11,88
5. Дата предложения (дата проведения оценки)		10.08.2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
6. Местоположение в пределах города		Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	Московская область, Королёв, Пионерская улица, 30А	Московская область, Королёв, ул. Грабина, 8Б	Московская область, Королёв, ул. Карла Маркса, 1А	Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
6.1. Расстояние до остановок общественного транспорта		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
7. Экологические характеристики		уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
8. Коммуникации (наличие коммуникаций)		Все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
9. Наличие отдельного входа		нет	нет	есть	нет	нет
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	-16,67%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./час.		9,50	9,90	11,27	11,88
10. Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./час.		9,50	9,90	11,27	11,88
11. Физические характеристики						
11.1. Общая площадь		53,10	50,00	120,00	53,00	40,00
<i>Корректировка</i>	%		-0,78%	11,27%	-0,02%	-3,64%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./час.		9,43	11,01	11,26	11,44
11.2. Техническое состояние объекта оценки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./час.		9,43	11,01	11,26	11,44
11.3. Внутренняя отделка		Улучшенная	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
<i>Корректировка</i>	руб.		7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./час.		10,09	11,78	12,05	12,24
11.4. Этаж расположения		2 этаж	2 этаж	подвал	средний этаж	средний этаж
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	7,53%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./час.		10,09	12,67	12,05	12,24
12. Использование		Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Спортивный зал	Многофункциональный зал	Учебный класс
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./час.		10,09	12,67	12,05	12,24
13. Дополнительные услуги		Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./час.		10,09	12,67	12,05	12,24
Для выводов						
Общая валовая коррекция по объекту (к) (скорректированная цена / исходная цена - 1)			12,78%	47,47%	12,02%	15,64%
Обратное значение (1/к)			7,82	2,11	8,32	6,39
Валовая коррекция по всем объектам (S1/к)			24,64	24,64	24,64	24,64
Весовой коэффициент (1/к)/(S1/к)			31,75%	8,55%	33,75%	25,95%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент			3,20	1,08	4,07	3,18
Коэффициент вариации	%	9,76%				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС	руб./кв. м/час.	11,53				
Стоимость аренды помещения, округленно, с НДС с учетом коммунальных платежей	руб./кв.м в час	612,00				
Стоимость аренды помещения, округленно, с НДС с учетом коммунальных платежей	руб./кв.м в день	7 344,00*				

*исходя из 12 часов работы в сутки

Определение корректировок при расчете почасовой арендной платы за помещение №2 площадью 60,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08.

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

В арендную ставку объекта оценки включены коммунальные платежи и эксплуатационные расходы как и у всех объектов-аналогов, корректировка не требуется.

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Величина корректировки определяется, согласно данным портала СтатРиэлт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvzhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-ndvzhimosti-na-01-07-2023-goda>.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,96	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

Корректировка на торг принята в размере – 5,0%.

Корректировка на объем имущественных прав (собственность/аренда)

Корректировка на объем имущественных прав не вводилась, поскольку объект оценки и все найденные аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на финансовые условия

Корректировка на условия финансирования. Способ оплаты является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость арендной ставки. В настоящем отчете Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки продажи/аренды у объектов аналогов происходит так же, как и у Объекта оценки, а именно арендатора с арендодателем за счет собственных средств на дату заключения договора аренды. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках предложения к аренде объектов, между арендатором и арендодателем не было никаких особых отношений, а включение или не включение эксплуатационных и коммунальных платежей было уже учтено выше. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время продажи (срок от даты публикации оферты до даты оценки)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими факторами времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Корректировка не применялась, поскольку все подобранные объекты-аналоги опубликованы/обновлены в пределах одного квартала до даты оценки, т.е. актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки (расположение относительно центра города, расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка.

Величина корректировки определена, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» для г. Москвы и Московской области под ред. Лейфера Л.А., стр. 135, таблица 55.

Таблица 17

Данные для расчета корректировки на местоположение

Отношения арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Расширенный интервал		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,80

Оцениваемый объект расположен в микрорайоне среднеэтажной застройки, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

Корректировка на расстояние до остановок общественного транспорта

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на экологические характеристики

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций учитывает состав инженерных коммуникаций, которыми обеспечен объект оценки и объекты-аналоги. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа определена исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 6-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2023 г., стр. 57, п. 8.

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на тип парковки

Величина корректировки определена, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 290, таблица 188.

Таблица 18

Данные для расчета корректировки на тип парковки

Наименование коэффициента	Расширенный интервал		
	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,95	0,89	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,92	0,85	0,98

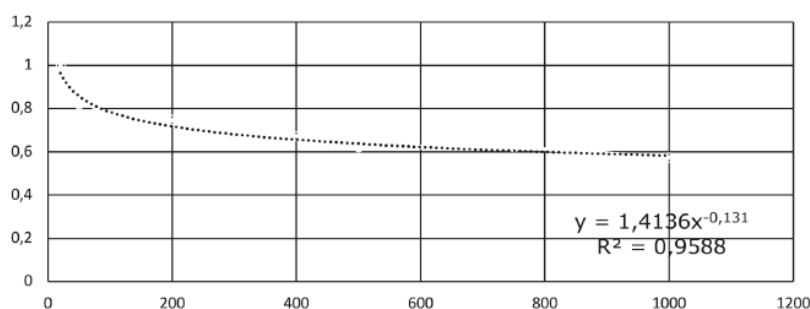
Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на масштаб

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого Объекта отличается от площади объекта-аналога. В большинстве случаев при увеличении помещений стоимость кв. м уменьшается, и наоборот.

Корректировка на площадь рассчитана исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 6-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2023 г., стр. 56, п. 6.

Зависимость коэффициента от площади



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Таблица 19

Данные для расчета корректировки на масштаб

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	60,00	50,00	120,00	53,00	40,00
Поправочный коэффициент		0,8268	0,8468	0,7550	0,8403	0,8719
Корректировка	%		-2,36%	9,51%	-1,61%	-5,17%

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на состояние применялась согласно данным сайта: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3183-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,87	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей	1,07	1,13	1,09

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения принята по данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3186-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,05	1,01
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,02	0,96

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на использование или тип объекта

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на дополнительные услуги

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Расчет арендной ставки согласно описанной выше методики представлен ниже в таблице.

Таблица 20

Расчет величины почасовой арендной платы за помещение №2 площадью 60,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, д. 32 а, пом. 08

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения за зал	руб./час.	?	500	1 500	629	500
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	60,00	50,0	120,0	53,0	40,0
Цена предложения	руб./кв. м./час.		10,00	12,50	11,86	12,50
1. Уторговывание						
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
2. Право собственности		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
3. Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка	1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
4. Корректировка на условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			9,50	11,88	11,27	11,88
5. Дата предложения (дата проведения оценки)		10.08.2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023	Август 2023
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
6. Местоположение в пределах города		Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	Московская область, Королёв, Пионерская улица, 30А	Московская область, Королёв, ул. Грабина, 8Б	Московская область, Королёв, ул. Карла Маркса, 1А	Московская область, г. Мытищи, ул. Колпакова
		0,72	0,61	0,5	0,72	0,72
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
6.1. Расстояние до остановок общественного транспорта		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
7. Экологические характеристики		уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
8. Коммуникации (наличие коммуникаций)		Все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	11,88	11,27	11,88
9. Наличие отдельного входа		нет	нет	есть	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	-16,67%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	9,90	11,27	11,88
10. Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,50	9,90	11,27	11,88
11. Физические характеристики						
11.1. Общая площадь		60,00	50,00	120,00	53,00	40,00
Корректировка	%		-2,36%	9,51%	-1,61%	-5,17%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,28	10,84	11,09	11,26
11.2. Техническое состояние объекта оценки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,28	10,84	11,09	11,26
11.3. Внутренняя отделка		Улучшенная	Стандарт	Стандарт	Стандарт	Стандарт
Корректировка	руб.		7,00%	7,00%	7,00%	7,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,93	11,60	11,86	12,05
11.4. Этаж расположения		2 этаж	2 этаж	подвал	средний этаж	средний этаж
Корректировка	%		0,00%	7,53%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,93	12,47	11,86	12,05
12. Использование		Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Спортивный зал	Многофункциональный зал	Учебный класс
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,93	12,47	11,86	12,05
13. Дополнительные услуги		Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		9,93	12,47	11,86	12,05
Для выводов						
Общая валовая коррекция по объекту (к) (скорректированная цена / исходная цена - 1)			14,36%	45,70%	13,61%	17,17%
Обратное значение (1/к)			6,96	2,19	7,35	5,82

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Валовая коррекция по всем объектам (S1/k)			22,32	22,32	22,32	22,32
Весовой коэффициент (1/k)/(S1/k)			31,20%	9,80%	32,91%	26,09%
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент			3,10	1,22	3,90	3,14
Коэффициент вариации	%	9,76%				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС	руб./кв. м/час.	11,37				
Стоимость аренды помещения, округленно, с НДС с учетом коммунальных платежей	руб./кв.м в час	682,00				
Стоимость аренды помещения, округленно, с НДС с учетом коммунальных платежей	руб./кв.м в день	8 184,00*				

*исходя из 12 часов работы в сутки

Определение корректировок при расчете годовой арендной платы за помещение №1 площадью 53,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонова, д. 32 а, пом. 08.

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

В арендную ставку объекта оценки включены эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, в арендные ставки объектов-аналогов №1 и 3 включены эксплуатационные расходы, в арендную ставку объекта-аналога №2 не включены коммунальные и эксплуатационные расходы, а в арендную ставку объекта-аналога №4 включены коммунальные расходы. Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №1 и 3 составит – 1808 руб./кв.м в год, корректировка к цене объекта-аналога №2 составит – 3081 руб./кв.м в год, а корректировка к цене объекта-аналога №4 составит – 1273 руб./кв.м в год. Корректировка определена по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга №31, 2022 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича эксплуатационные расходы (с учетом коммунальных) для офисных помещений класса С в г. Москва табл. 1.6.1, стр. 25 – 3390 руб./кв.м в год с НДС, с учетом понижающего коэф. для Московской области – 0,86, с учетом удельного веса эксплуатационных расходов – 19,0% и коммунальных платежей – 27,0% в операционных расходах (данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 6-е издание ООО «АБН-Консалтинг», 2022 г.) и базового индекса потребительских цен для Московской области с ноября 2022 г. по август 2023 г. по данным сайта: www.gks.ru в размере – 5,67%.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9702	7348	5312
	Эксплуатационные расходы	6590	5270	3390
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10457	8759	6540
	Эксплуатационные расходы	7355	5770	4550

Эксплуатационные расходы включают коммунальные расходы, а операционные включают эксплуатационные расходы, налоги, земельные платежи и страхование

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	16
Итого	100

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения

цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Величина корректировки определяется, согласно данным портала СтатРиэлт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
Б. При аренде объектов							
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,96	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

Корректировка на торг принята в размере – 5,0%.

Корректировка на объем имущественных прав (собственность/аренда)

Корректировка на объем имущественных прав не вводилась, поскольку объект оценки и все найденные аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на финансовые условия

Корректировка на условия финансирования. Способ оплаты является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость арендной ставки. В настоящем отчете Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки продажи/аренды у объектов аналогов происходит так же, как и у Объекта оценки, а именно арендатора с арендодателем за счет собственных средств на дату заключения договора аренды. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках предложения к аренде объектов, между арендатором и арендодателем не было никаких особых отношений, а включение или не включение эксплуатационных и коммунальных платежей было уже учтено выше. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время продажи (срок от даты публикации оферты до даты оценки)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими факторами времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Корректировка не применялась, поскольку все подобранные объекты-аналоги опубликованы/обновлены в пределах одного квартала до даты оценки, т.е. актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки (расположение относительно центра города, расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка.

Величина корректировки определена, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» для г. Москвы и Московской области под ред. Лейфера Л.А., стр. 135, таблица 55.

Таблица 21

Данные для расчета корректировки на местоположение

Отношения арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее			Расширенный интервал		
	Среднее	Расширенный интервал	Среднее	Расширенный интервал	Среднее	Расширенный интервал
Арендные ставки						
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,80	0,67	0,80	0,80

Оцениваемый объект расположен в микрорайоне среднеэтажной застройки, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

Корректировка на расстояние до остановок общественного транспорта

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на экологические характеристики

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций учитывает состав инженерных коммуникаций, которыми обеспечен объект оценки и объекты-аналоги. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на доступ к объекту

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на тип парковки

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на состояние применялась согласно данным сайта: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3183-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,87	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Малопроездное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №2, 3 и 4 находится в хорошем техническом состоянии, а объект-аналог №1 находится в отличном техническом состоянии. Величина корректировки на техническое состояние для объекта-аналога №1 составит - (-6,0%).

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка, или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение; полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей)	1,07	1,13	1,09

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа определена исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 6-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2023 г., стр. 57, п. 8.

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие витринных окон

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения принята по данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3186-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,05	1,01
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,02	0,96

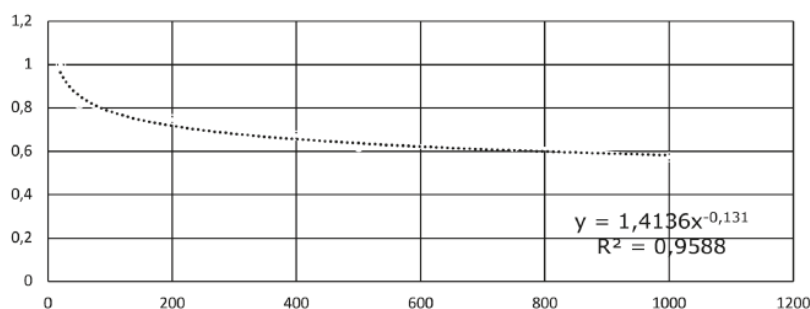
Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на масштаб

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого Объекта отличается от площади объекта-аналога. В большинстве случаев при увеличении помещений стоимость кв. м уменьшается, и наоборот.

Корректировка на площадь рассчитана исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 6-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2023 г., стр. 56, п. 6.

Зависимость коэффициента от площади



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Данные для расчета корректировки на масштаб

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	53,10	68,00	53,00	132,00	195,00
Поправочный коэффициент		0,8401	0,8133	0,8403	0,7456	0,7085
Корректировка	%		3,29%	-0,02%	12,67%	18,58%

Корректировка на дополнительные параметры

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Расчет арендной ставки согласно описанной выше методики представлен ниже в таблице.

Расчет величины годовой арендной платы за помещение №1 площадью 53,1 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, д. 32 а, пом. 08

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб./мес.	-	70 000	40 000	112 200	159 000
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	53,10	68,0	53,0	132,0	195,0
Цена за единицу площади	руб./кв. м./год.	-	12 353	9 057	10 200	9 785
Наличие включенных в стоимость коммунальных и эксплуатационных платежей		с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных расходов
<i>Корректировка</i>	руб.	-	1 808	3 081	1 808	1 273
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		14 161	12 137	12 008	11 057
1. Уторговывание						
<i>Корректировка</i>	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
2. Право собственности		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<i>Корректировка</i>	1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
3. Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
4. Корректировка на условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>			13 453	11 531	11 408	10 504
5. Дата предложения (дата проведения оценки)		16.08.2023	12.07.2023	20.06.2023	29.07.2023	28.07.2023
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
6. Местоположение в пределах города		Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 35к1	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, 2	Московская область, Королев, мкр. Болшево, Станционная ул., 20	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Пионерская ул., 30к9
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
6.1. Расстояние до остановок общественного транспорта		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
7. Экологические характеристики		уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
8. Коммуникации (наличие коммуникаций)		Все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
9. Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
10. Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
11. Физические характеристики						
11.1. Материал стен		Панельные	Монолитные	Панельные	Монолитные	Монолитные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
11.2. Техническое состояние объекта оценки		Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
11.3. Внутренняя отделка		Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, отличное состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние
Корректировка	руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
11.4. Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
11.5. Наличие витринных окон		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
11.6. Этажность		2 этаж	1 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
12. Использование		Кабинет	ПСН	Офис	ПСН	ПСН

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
13. Масштаб		53,10	68,00	53,00	132,00	195,00
<i>Корректировка</i>	%		3,29%	-0,02%	12,67%	18,58%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 062	11 528	12 853	12 456
13. Дополнительные параметры		Нет	Нет	Мебель	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	-2,91%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 062	11 192	12 853	12 456
Для выводов						
Общая валовая коррекция по объекту (к) (скорректированная цена / исходная цена - 1)			14,29%	7,94%	17,67%	23,58%
Обратное значение (1/к)			7,00	12,60	5,66	4,24
Валовая коррекция по всем объектам (S1/к)			29,50	29,50	29,50	29,50
Весовой коэффициент (1/к)/(S1/к)			23,72%	42,71%	19,19%	14,38%
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент			3 098	4 781	2 466	1 791
Коэффициент вариации	%		6,76%			
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС	руб./кв. м./год.		12 136			
Базовая стоимость аренды 1 кв. м. объекта оценки, округленно, с НДС	руб./год.		12 100			
Базовая стоимость аренды объекта оценки, округленно, с НДС*	руб./год.		642 500			
Базовая стоимость аренды объекта оценки, округленно, с НДС*	руб./мес.		53 541,67			

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

Определение корректировок при расчете годовой арендной платы за помещение №2 площадью 60,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонова, д. 32 а, пом. 08.

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

В арендную ставку объекта оценки включены эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, в арендные ставки объектов-аналогов №1 и 3 включены эксплуатационные расходы, в арендную ставку объекта-аналога №2 не включены коммунальные и эксплуатационные расходы, а в арендную ставку объекта-аналога №4 включены коммунальные расходы. Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №1 и 3 составит – 1808 руб./кв.м в год, корректировка к цене объекта-аналога №2 составит – 3081 руб./кв.м в год, а корректировка к цене объекта-аналога №4 составит – 1273 руб./кв.м в год. Корректировка определена по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга №31, 2022 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича эксплуатационные расходы (с учетом коммунальных) для офисных помещений класса С в г. Москва табл. 1.6.1, стр. 25 – 3390 руб./кв.м в год с НДС, с учетом понижающего коэф. для Московской области – 0,86, с учетом удельного веса эксплуатационных расходов – 19,0% и коммунальных платежей – 27,0% в операционных расходах (данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 6-е издание ООО «АБН-Консалтинг», 2022 г.) и базового индекса потребительских цен для Московской области с ноября 2022 г. по август 2023 г. по данным сайта: www.gks.ru в размере – 5,67%.

Таблица 1.6.1

Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	9702	7348	5312
	Эксплуатационные расходы	6590	5270	3390
1.2.	Торговые помещения			
	Операционные расходы	10457	8759	6540
	Эксплуатационные расходы	7355	5770	4550

Эксплуатационные расходы включают коммунальные расходы, а операционные включают эксплуатационные расходы, налоги, земельные платежи и страхование

13. Состав операционных расходов

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)
Налог на имущество	9
Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи)	8
Расходы на страхование	5
Расходы на управление	11
Коммунальные платежи	27
Эксплуатационные расходы	19
Расходы на рекламу (маркетинг)	5
Резерв на замещение	16
Итого	100

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты.

По мнению оценщиков, использование подобных данных правомерно, но объявленные цены должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торгов. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Величина корректировки определяется, согласно данным портала СтатРиэлт <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3190-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda>.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов						
8	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
9	Офисных и других общественных помещений и зданий	0,96	0,98	0,95	0,96	0,95	0,93

Корректировка на торг принята в размере – 5,0%.

Корректировка на объем имущественных прав (собственность/аренда)

Корректировка на объем имущественных прав не вводилась, поскольку объект оценки и все найденные аналоги сопоставимы по данному параметру.

Корректировка на финансовые условия

Корректировка на условия финансирования. Способ оплаты является одним из основополагающих факторов, влияющих на стоимость арендной ставки. В настоящем отчете Оценщик действовал из предположения, что финансирование сделки продажи/аренды у объектов аналогов происходит так же, как и у Объекта оценки, а именно арендатора с арендодателем за счет собственных средств на дату заключения договора аренды. Учитывая вышесказанное, корректировка на условия финансирования не проводилась.

Корректировка на условия аренды

Условия аренды объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках предложения к аренде объектов, между арендатором и арендодателем не было никаких особых отношений, а включение или не включение эксплуатационных и коммунальных платежей было уже учтено выше. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Корректировка на время продажи (срок от даты публикации оферты до даты оценки)

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющими факторами времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Корректировка не применялась, поскольку все подобранные объекты-аналоги опубликованы/обновлены в пределах одного квартала до даты оценки, т.е. актуальны на дату оценки.

Корректировка на местоположение

Местоположение объекта оценки (расположение относительно центра города, расстояние от транспортных магистралей, экологические условия) является важным параметром, влияющим на стоимость в условиях рынка.

Величина корректировки определена, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» для г. Москвы и Московской области под ред. Лейфера Л.А., стр. 135, таблица 55.

Таблица 24

Данные для расчета корректировки на местоположение

Отношения арендных ставок офисно-торговых объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Расширенный интервал		
	Среднее	Расширенный интервал	
Арендные ставки			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,74	0,67	0,80

Оцениваемый объект расположен в микрорайоне среднеэтажной застройки, как и все объекты-аналоги, корректировка не требуется.

Корректировка на расстояние до остановок общественного транспорта

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на экологические характеристики

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие коммуникаций

Корректировка на наличие коммуникаций учитывает состав инженерных коммуникаций, которыми обеспечен объект оценки и объекты-аналоги. Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на доступ к объекту

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на тип парковки

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на материал стен

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на состояние применялась согласно данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3183-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>.

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,90	0,99	0,94
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,56	0,87	0,68
4	Условно-удовлетворительное	Малоприспособленное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,39	0,58	0,48

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №2, 3 и 4 находится в хорошем техническом состоянии, а объект-аналог №1 находится в отличном техническом состоянии. Величина корректировки на техническое состояние для объекта-аналога №1 составит - (-6,0%).

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3178-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,86	0,92	0,89
2	С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (шлифовка поверхностей или ГКЛ, высококачественные обои и покрытие, подвесные, натяжные или лепные потолки, комбинированное освещение, полы из натурального паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, инженерное оборудование премиум-класса качества)	1,08	1,20	1,13
5	С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпичи или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен с рулонной или листовой кровлей)	1,07	1,13	1,09

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа определена исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 6-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2023 г., стр. 57, п. 8.

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях	1,20	1,10	1,30

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на наличие витринных окон

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения принята по данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-ndvizhimosti/3186-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-07-2023-goda>

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
2.	Офисных и других общественных помещений:			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,84	0,93	0,88
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,98	1,05	1,01
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,91	1,02	0,96

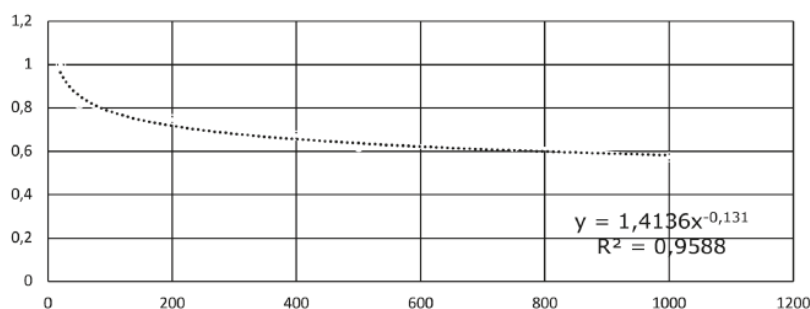
Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Корректировка на масштаб

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого Объекта отличается от площади объекта-аналога. В большинстве случаев при увеличении помещений стоимость кв. м уменьшается, и наоборот.

Корректировка на площадь рассчитана исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 6-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2023 г., стр. 56, п. 6.

Зависимость коэффициента от площади



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Данные для расчета корректировки на масштаб

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	60,0	68,00	53,00	132,00	195,00
Поправочный коэффициент		0,8468	0,8133	0,8403	0,7456	0,7085
Корректировка	%		1,65%	-1,61%	10,88%	16,70%

Корректировка на дополнительные параметры

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, корректировка не требуется.

Расчет арендной ставки согласно описанной выше методики представлен ниже в таблице.

Таблица 26

Расчет величины годовой арендной платы за помещение №2 площадью 60,0 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, д. 32 а, пом. 08

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб./мес.	-	70 000	40 000	112 200	159 000
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	60,00	68,0	53,0	132,0	195,0
Цена за единицу площади	руб./кв. м./год.	-	12 353	9 057	10 200	9 785
Наличие включенных в стоимость коммунальных и эксплуатационных платежей		с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных расходов
<i>Корректировка</i>	руб.	-	1 808	3 081	1 808	1 273
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		14 161	12 137	12 008	11 057
1. Уторговывание						
<i>Корректировка</i>	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
2. Право собственности		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
<i>Корректировка</i>	1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
3. Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов		Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
<i>Корректировка</i>	1		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
4. Корректировка на условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<i>Корректировка</i>			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>			13 453	11 531	11 408	10 504
5. Дата предложения (дата проведения оценки)		16.08.2023	12.07.2023	20.06.2023	29.07.2023	28.07.2023
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
6. Местоположение в пределах города		Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 35к1	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, 2	Московская область, Королев, мкр. Болшево, Станционная ул., 20	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Пионерская ул., 30к9
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
6.1. Расстояние до остановок общественного транспорта		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
7. Экологические характеристики		уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы	уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
8. Коммуникации (наличие коммуникаций)		Все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
9. Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
10. Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
11. Физические характеристики						
11.1. Материал стен		Панельные	Монолитные	Панельные	Монолитные	Монолитные
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		13 453	11 531	11 408	10 504
11.2. Техническое состояние объекта оценки		Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<i>Корректировка</i>	%		-6,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
11.3. Внутренняя отделка		Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, отличное состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние
<i>Корректировка</i>	руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
11.4. Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>	руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
11.5. Наличие витринных окон		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
<i>Корректировка</i>	руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
11.6. Этажность		2 этаж	1 этаж	2 этаж	2 этаж	2 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
12. Использование		Кабинет	ПСН	Офис	ПСН	ПСН
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 646	11 531	11 408	10 504
13. Масштаб		60,00	68,00	53,00	132,00	195,00
Корректировка	%		1,65%	-1,61%	10,88%	16,70%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 855	11 345	12 649	12 258
13. Дополнительные параметры		Нет	Нет	Мебель	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	-2,91%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 855	11 014	12 649	12 258
Для выводов						
Общая валовая коррекция по объекту (k) (скорректированная цена / исходная цена - 1)			12,65%	9,52%	15,88%	21,70%
Обратное значение (1/k)			7,90	10,50	6,30	4,61
Валовая коррекция по всем объектам (S1/k)			29,31	29,31	29,31	29,31
Весовой коэффициент (1/k)/(S1/k)			26,97%	35,82%	21,48%	15,73%
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент			3 466	3 946	2 718	1 928
Коэффициент вариации	%		6,76%			
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС	руб./кв. м./год.		12 058			
Базовая стоимость аренды 1 кв. м. объекта оценки, округленно, с НДС	руб./год.		12 100			
Базовая стоимость аренды объекта оценки, округленно, с НДС*	руб./год.		726 000			
Базовая стоимость аренды объекта оценки, округленно, с НДС*	руб./мес.		60 500,00			

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

12 Согласование результатов

В зависимости от объема и достоверности информации, используемой в рамках каждого из подходов оценки, результаты расчетов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

На идеальном рынке все три подхода должны привести к одной и той же величине стоимости, а на практике получаемые отличающимися способами величины могут существенно различаться.

Для определения итоговой величины рыночной стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчетах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (затратный и доходный, обоснование отказа приведено в разделе 11.3), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу.

Таблица 27

Результаты оценки

Результаты оценки						
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке				Сравнительный подход:		
№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб.
1	Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	53,1	612,00	7 344,00	53 541,67	642 500,00
2	Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	60,0	682,00	8 184,00	60 500,00	726 000,00

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход: мотивированный отказ от применения подхода (Раздел 11.3 настоящего отчета)
	Доходный подход: мотивированный отказ от применения подхода (Раздел 11.3 настоящего отчета)

В результате проведенного анализа и расчетов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки.

Итоговое значение Таблица 28

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб.
1	Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	53,1	612,00	7 344,00**	53 541,67	642 500,00
2	Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	60,0	682,00	8 184,00**	60 500,00	726 000,00

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

**исходя из 12 часов работы в сутки

13 Заключение

Оценщик ООО «НОРМАТИВ» произвел оценку рыночной стоимости права пользования и владения объектами недвижимости на условиях аренды (ставка арендной платы в час, в день, в месяц и в год), а именно: нежилым помещением № 1 площадью 53,1 кв.м и нежилым помещением № 2 площадью 60,0 кв.м расположенными по следующему адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, д. 32 а, пом. 08.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете №334-23-Г. Отдельные части отчета могут трактоваться только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничивающие условия. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объектах оценки, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

На дату проведения оценки, 16 августа 2023 года, была определена рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, которая составила:

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб.
1	Нежилое помещение № 1 площадью 53,1 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	53,1	612,00	7 344,00**	53 541,67	642 500,00
2	Нежилое помещение № 2 площадью 60,0 кв.м по адресу: Московская область, г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К.Тихонравова, д. 32 а, пом. 08	60,0	682,00	8 184,00**	60 500,00	726 000,00

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

**исходя из 12 часов работы в сутки

Оценку выполнил
и подготовил отчет оценщик

Отчет утвердил
генеральный директор
ООО «НОРМАТИВ»



Кеда А. И.

Бояров В. В.

М.П.

14 Перечень использованных при проведении оценки Объекта оценки данных с указанием источников их получения

Федеральный Закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г.;

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611.

Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г.И., Гребенников В.Г., Нейман Е.И. М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688 с.

Научно-практический журнал «Московский оценщик».

Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003 г.

Оценка стоимости недвижимости. Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. – М.:ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 704 с.

Учебное пособие «Основы оценки стоимости имущества» И.В. Косорукова, МФПА, 2011 г.

«Основы оценочной деятельности», 3-е издание, В.Е. Кацман, И.В. Косорукова, А.Ю. Родин, С.В. Харитонов, МФПУ «Синергия» 2012 г.

Учебное пособие «Основы оценки стоимости недвижимости» Н.В. Мирзоян, МФПУ «Синергия» 2013 г.

Справочник оценщика недвижимости-2020 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» для г. Москвы и Московской области под ред. Лейфера Л.А.

Сборник расчетных данных, СРД-2017, № 20, под редакцией канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича.

Исследования аналитического агентства "Статриелт"; <https://statrielt.ru>

15 Приложения

15.1. Копии документов, предоставленных Заказчиком

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
полное наименование органа регистрации прав

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

Лист №1 Раздел 1		Раздел 1 Лист 1	
Помещение		вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
30 декабря 2020г.			
Кадастровый номер:	50:45:0000000:46665		
Номер кадастрового квартала:	50:45:0000000		
Дата присвоения кадастрового номера:	27.09.2012		
Ранее присвоенный кадастровый учетный номер:	Инвентарный номер 342:101-122/08; Условный номер 50-50-63/008/2011-005		
Адрес:	Московская область, г. Юбилейный, ул. М.К.Тихомирова, д. 32, а, пом. 08		
Площадь, м2:	306		
Назначение:	Нежилое помещение		
Наименование:	нежилое помещение		
Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место	Этаж №02		
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют		
Кадастровая стоимость, руб.:	4445672,04		
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:45:0000000:4718		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям внемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Слуге записи об объекте недвижимости:			
Особые отметки:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Получатель выписки:	Право (ограничение права, обременение) объекта недвижимости зарегистрировано на объект недвижимости с кадастровым номером: 50:45:0000000:46665		
	Ольденбургер Светлана Владимировна (Полное наименование правообладателя), Правообладатель. Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области "Централизованная бюджетная система", ИНН: 5018085861		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	И.И.
			М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Помещение	
Лист №1	Лист №2
Раздел 2	Раздел 2
Всего листов раздела 2: 1	Всего листов раздела 2: 3
30 декабря 2020г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	50:45:0000000:46665

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области "Централизованная библиотечная система", ИНН: 5018085861, ОГРН: 1035003352493
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1	Оперативное управление 50:45:0000000:46665-50/21/5/2020-1 30.12.2020 09:04:07
3	Документы-основания	3.1	Постановление Администрации городского округа Королёв Московской области, № 970-пА, Выдан 30.11.2020
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, не зарегистрировано		
1	Правообладатель (правообладатели):	1.2	Город Юбилейный Московской области
2	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.2	Собственность 50-50-63/008/2011-005 14.07.2011 00:00:00
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости, не зарегистрировано		
5	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют



полное наименование должности	подпись	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		Р. С. С. И. П. П.
		М.П.

Раздел 5 Лист 3

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

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист №1 Раздел 5	Всего листов раздела 5: 1
30 декабря 2020г.	Всего листов выписки: 3
Кадастровый номер:	50:45:0000000:46665
Кадастровый номер:	Номер этажа (этажей):
50:45:0000000:46665	02



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	Раздел 5 Лист 3
			И.А.

МП

15.2. Данные, используемые в процессе оценки

Объекты-аналоги, используемые при расчете почасовой арендной ставки

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a hall for rent. The URL in the address bar is avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/zal_v_arendu_2493139270. The page features a navigation bar with links for 'Для бизнеса', 'Вакансии', 'Помощь', 'Каталоги', and 'Польза', along with 'Вход и регистрация' and a 'Разместить объявление' button. The Avito logo is prominently displayed. The main heading is 'Зал в аренду' (Hall for rent) with a price of 'от 500 Р за час' (from 500 R per hour). Below the heading are buttons for 'Добавить в избранное' and 'Добавить заметку'. A large photo shows a bright, empty room with a piano and a window. To the right, there is a contact number '8 916 951-40-03', a 'Написать сообщение' button, and user information for 'Екатерина' (5.0 rating, 4 reviews, contact since November 2015). Below the main photo is a gallery of smaller images. A 'Документы проверены' (Documents verified) badge is visible. The 'Расположение' (Location) section indicates 'Московская область, Королёв, Пионерская улица, 30А'. The 'Подробности' (Details) section shows 'Чем вы занимаетесь: Аренда' and 'Предоплата: Нет'.

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/zal_v_arendu_2493139270

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, метро, радиус

Главная > Услуги > Предложение услуг > Праздники, мероприятия

Зал в аренду от 500 Р за час

Добавить в избранное Добавить заметку

8 916 951-40-03

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Екатерина
5,0 ★★★★★ 4 отзыва
Контактное лицо
На Авито с ноября 2015
Экологический вклад -38 кг CO₂

8 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Документы проверены
Копия паспорта, видео владельца

Расположение
Московская область, Королёв, Пионерская улица, 30А Показать карту

Подробности
Чем вы занимаетесь: Аренда Предоплата: Нет

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/zal_v_arendu_2493139270

Зал в аренду от 500 Р за час

Екатерина 8 916 951-40-03 [Написать сообщение](#)

Московская область, Королёв, Пионерская улица, 30А [Показать карту](#)

Подробности

Чем вы занимаетесь: **Аренда** Предоплата: **Нет**
 Опыт работы: **1–3 года** Минимальное время заказа: **1**
 Берёте ли срочные заказы: **Да** Аудитория: **Семейная**

Прайс-лист

Аренда площадки	от 500 Р за час
Аренда лофта	от 500 Р за час
Аренда звукового оборудования	от 500 Р за час

Описание

СКИДКА ВЕСЬ АВГУСТ НА АРЕНДУ!
 Пишите, договоримся)

Сдаётся в почасовую аренду светлый просторный зал 50м2.
 Арт-пространство без зеркал, с большими окнами.
 2 этаж Торгового центра, по соседству игровая комната, в которой можно на время съёма/занятий оставить детей.
 Блютуз-колонка, детские стулья и табуреты в доступе. Сидячий подоконник.
 Подушки-сидушки. Шторы блэк-аут. Звукоизоляция.
 Белая свободная стена для проекций мультимедиа. Фортепиано в пользовании по договорённости. Раздевалка.

*Подойдёт для музыкантов(индивидуальные и групповые занятия), педагогам актёрского мастерства, вокалистам, йогам.А так же для фотосессий, тренингов, открытых уроков, Джем-встреч, спектаклей, камерных концертов.

Не подойдёт для тренировок/спортивных направлений,дней рождений

В летний период много свободных дней, в учебном году с сентября до мая действует расписание, уточняйте.

Лучше пишите, не всегда могу ответить на звонок.

Спросите у исполнителя

Здравствуй!

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/sportzal_120m_i_60m_podlipki_3379210591


Для бизнеса | [Вакансии](#) | [Помощь](#) | [Каталоги](#) | [Польза](#) | [Вход и регистрация](#) | [Разместить объявление](#)

Avito [Все категории](#) [Найти](#) Московская область, метро, радиус

Главная > Услуги > Предложение услуг > Праздники, мероприятия

Спортзал 120м и 60м, Подлипки от 800 Р за час

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)




8 985 021-98-66

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Контактное лицо
Экологический вклад -27 кг CO₂

[Подписаться на продавца](#)



Расположение

Московская область, Королёв, ул. Грабина, 8Б [Показать карту](#)

Подробности

Работаете с юрлицами и ИП: Да	Минимальное время заказа: 1
Чем вы занимаетесь: Аренда	Работа в праздники и выходные: Возможна
Опыт работы: 10 лет и больше	Аудитория: Взрослые, Подростки, Дети, Семейная
Берёте ли срочные заказы: Да	
Предоплата: Нет	

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/sportzal_120m_i_60m_podlipki_3379210591

Спортзал 120м и 60м, Подли... от 800 Р за час Пользователь 8 985 021-98-66 Написать сообщение

Подробности

Работаете с юрлицами и ИП: Да	Минимальное время заказа: 1
Чем вы занимаетесь: Аренда	Работа в праздники и выходные: Возможна
Опыт работы: 10 лет и больше	Аудитория: Взрослые, Подростки, Дети, Семейная
Берёте ли срочные заказы: Да	
Предоплата: Нет	

Прайс-лист ^

Аренда площадки	1 500 Р
Аренда спортзала	1 500 Р

Описание

Сдается два зала в клубе .
 Большой зал: 120 кв.м.
 Зеркала по стене
 покрытие: ласточкин хвост, ковер
 Оборудование: Шведские стенки, акробатическая дорожка, маты, йога блоки, гимнастические палки и т.д.
 Малый зал: 60 кв.м.
 Зеркала по стене
 Оборудование: Шведские стенки, степы для аэробики, гантели(легкие), маты, йога блоки, гимнастические палки и т.д.
 Отдельный вход в зал, администратор, комната ожидания для родителей, раздевалки, туалет.
 Есть возможность аренды, или работы на процентах.

Спросите у исполнителя

Здравствуйте! >

№ 3379210591 · 10 августа в 12:44 · 36 просмотров (+6 сегодня) Пожаловаться

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_korolev_2412186188


Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Московская область, метро, радиус

Главная > Услуги > Предложение услуг > Праздники, мероприятия

Аренда танцевального зала Королев от 600 ₽ за час

Добавить в избранное Добавить заметку




Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Виктория
5,0 ★★★★★ 4 отзыва
Контактное лицо
На Авито с октября 2018
Экологический вклад -17 кг CO₂

Подписаться на продавца



Документы проверены
Копия паспорта, видео владельца

Расположение

Московская область, Королев, ул. Карла Маркса, 1А [Показать карту](#)

Подробности

Работаете с юрлицами и ИП: Нет Минимальное время заказа: 1

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_korolev_2412186188

Аренда танцевального зала Королев от 600 Р за час Виктория [Написать сообщение](#)

Московская область, Королев, ул. Карла Маркса, 1А [Показать карту](#)

Подробности

Работаете с юрлицами и ИП: **Нет** Минимальное время заказа: **1**

Чем вы занимаетесь: **Аренда** Работа в праздники и выходные: **Возможна**

Опыт работы: **3–7 лет** Аудитория: **Взрослые, Подростки**

Берёте ли срочные заказы: **Да**

Прайс-лист

Танцевальная видеосъемка	от 4 000 Р за час
Обучение танцам в группе (High heels, Strip, Twerk, Dancehall)	от 400 Р
Индивидуальные занятия (Twerk, High heels, Dancehall, Strip)	от 2 000 Р
Постановка хореографии	от 2 500 Р

Описание

!! ЦЕНЫ И СВОБОДНЫЕ ЧАСЫ НА ВТОРОМ ФОТО

Светлый, воздушный зал (53 кв.) в аренду для занятий с подростками и взрослыми (14+).

Танцы, йога, растяжка и др. (групповые / индивидуальные занятия / мастер-классы)

Подходит для видеосъемок (шторы блэкаут)
Прожекторы RGB

Адрес:
Дом Быта (Подлипки) Карла Маркса 1а
× Удобная транспортная доступность:
3 мин от ст. Подлипки-Дачные, автобус

- × большое зеркало
- × мощная аудиосистема (Bluetooth / USB / AUX с вашим проводом)
- × кулер (холод, горячая вода)
- × коврики (10шт)
- × кубики для йоги + подушки (20шт.)
- × кондиционер
- × 1 общая раздевалка с большим зеркалом

Аренда от 1 часа / долгосрочная аренда
👉 Скидка Резидента - 10%
(от 10 ч в месяц, при полной оплате)

Чтобы узнать подробнее и забронировать, нажмите в...

avito.ru/mytisch/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arena_klassovzalovpomescheniya_3


Для бизнеса | [Вакансии](#) | [Помощь](#) | [Каталоги](#) | [Польза](#) | [Вход и регистрация](#) | [Разместить объявление](#)

Avito [Все категории](#) [Найти](#) Московская область, метро, радиус

Главная > Услуги > Предложение услуг > Праздники, мероприятия

Почасовая аренда классов/залов/помещения 500 ₽ за час

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)




[8 916 244-79-95](#)

[Написать сообщение](#)

Пользователь
Контактное лицо
Завершено 4 объявления

[Подписаться на продавца](#)



Расположение

Московская область, Мытищи, ул. Колпакова [Показать карту](#)

Подробности

Работаете с юрлицами и ИП: Да	Предоплата: Нет
Чем вы занимаетесь: Аренда	Минимальное время заказа: 1
Опыт работы: 7–10 лет	Аудитория: Подростки, Дети, Семейная

avito.ru/mytisch/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arena_klassovzalovpomescheniya_... 500 Р за час

Пользователь 8 916 244-79-95 [Написать сообщение](#)

Прайс-лист ^

Аренда площадки	500 Р за час
Аренда зала	900 Р за час
Аренда класса	500 Р за час
Аренда спортивного зала	900 Р за час

Описание

Рабочее пространство для учителей, репетиторов, преподавателей и психологов

Аренда рабочего пространства

Кабинет No1 40м2

Кабинет No2 40м2

Спортивный зал 100 м2

Актовый зал 100м2

Мы предоставляем полностью оборудованные и готовые пространства для работы.

Помещения подходят для индивидуальных и групповых занятий и лекций.

В отличие от классических коворкингов, где предлагается открытые пространства, в нашем центре мини-комнаты изолированы, с низким уровнем шума.

Рабочее пространство мини-классы

Для индивидуальных занятий со студентами, школьниками, а также для проведения семинаров, лекций в мини группах

В каждом кабинете по 8 ученических парт.

возможно быстро изменить планировку в кабинете. Доска, стулья.

По запросу — проектор.

Актовый зал и для занятий спортом

Для занятий ОФП, детский активных мероприятий, Ораторское и сценическое искусство, развивающие занятия для малышей

Спортивный зал полностью оснащен инвентарем Конференц-зал оснащен мебелью

Спросите у исполнителя

Объекты-аналоги, используемые при расчете годовой арендной ставки

Новост | Поиск | Снят | Снять | Снять | Сдам | Яндекс | Улица | +

korolev.cian.ru/rent/commercial/291071538/

Недвижимость в Королёве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Королёве > Юбилейный мкр > Осташковское шоссе > Ярославское шоссе > Юбилейный > метро Медведково > улица Тихонравова


Обновлено: вчера, 20:14 • 82 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 68 м² в ЖК «Первый Юбилейный»

Московская область, Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Тихонравова, 35к1 [На карте](#)

Медведково 25 мин. Ботанический сад 26 мин.
 Выставочный центр 27 мин.
 Ярославское шоссе 11 км от МКАД Осташковское шоссе 17 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



Видео 9 фото

Площадь 68 м² Этаж 1 из 19 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Арендные ставки рядом
- Пешеходный трафик
- Точки притяжения
- Отзыв о сайте
- Коммунальные услуги

70 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Цена за метр 12 353 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 915 349-80-65

- Специалист работает с 12:00 по 1:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Сергей Иванько
 1.5 • 2 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
 Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до 10%

Ритейл в LIFE Варшавская
 Коммерческая недвижимость для бизнеса. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
 +7 (495) 565-36-83

Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ПИОНЕР-1», ОГРН 1187746418530, 119435, г. Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3, пом. I, ком. 19. ПД на нащдм.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ РФ» (лиц. №2312 от 19.11.2018). Ставка от 8,5%. Макс.

[Перейти на сайт](#)

Новост Поиск Снят Снять Сдам Яндекс Улица

korolev.cian.ru/rent/commercial/291071538/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 68 м²

Помещение свободного назначения 68м2 в соседстве с пунктом выдачи Озон находится в оживленной Жилом комплексе в 50 метрах от дороги, рядом всегда можно припарковаться. Соседи: Пункт выдачи Авито, магазин-кулинария "Бабуся Дуся", маникюрный салон "Мак".
Оплата свет+вода+отопление в зимний период.

Возможное назначение

Торговая площадь Офис

Производство

Ещё: пекарня, выпечка, парикмахерская, салон красоты, кафе/ресторан, ателье одежды, кондитерская, выставка, фитнес, фрукты, спортзал, медицинский центр, аптека, ресторан, школа, шаурма, шоурум, стоматология, фотостудия, автозапчасти, алкомаркет, антикафе, арендный бизнес, детский клуб, детский сад, детский центр, зоомагазин, зубная поликлиника, клиентский офис, косметика, косметология, маникюр, массажный салон, мясо, парфюмерия, пищерия, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, салон, свободное назначение, столовая, стройматериалы, супермаркет, типография.

Свернуть

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия аренды

Отзыв о сайте и платеж 70 000 ₽

70 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 67 900

Цена за метр 12 353 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 915 349-80-65

- Специалист работает с 12:00 по 1:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Сергей Иванько
★ 1,5 · 2 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации Купить

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до 10%

РЕКЛАМА
Ритейл в LIFE Варшавская
Коммерческая недвижимость для бизнеса. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 565-36-83

Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ПИОНЕР-1», ОГРН 1187746418530, 119435, г. Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3, пом. I, ком. 19. ПД на нвздом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (лиц. №2312 от 19.12.2018). Сставка от 8,5%. Макс.

Перейти на сайт

Полом Поиск Снять Снять Сдать Яндекс Улица

korolev.cian.ru/rent/commercial/291071538/

Фотографии (9) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 68 м²

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия аренды

Обеспечительный платеж	70 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	68 м²
Этаж	1 из 19
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15
Высота потолков	3,5 м
Состояние	Типовой ремонт

70 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 67 900

Цена за метр 12 353 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 915 349-80-65

- Специалист работает с 12:00 по 1:00.
- Номер только для звонков, сообщения не дойдут
- Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
Сергей Иванько
★ 1.5 · 2 [Документы проверены](#)

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до 10%
[Подробнее на сайте пионер](#)

РЕКЛАМА
Ритейл в LIFE Варшавская
Коммерческая недвижимость для бизнеса. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 565-36-83
Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ПИОНЕР-1», ОГРН 1187746418530, 119435, г. Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3, пом. 1, ком. 19. ПД на наш дом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (лиц. №2312 от 19.12.2018). Ставка от 8,5%. Макс.

[Перейти на сайт](#)

[Отзыв о сайте](#) дом [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

Mail.ru | Поиск | Снять | Снять | Снять | Сдам | Яндекс | Яндекс

korolev.cian.ru/rent/commercial/277705914/

Недвижимость в Королёве > Коммерческая > Аренда офисов в Королёве > Юбилейный мкр > Осташковское шоссе > Ярославское шоссе > Юбилейный > метро ВДНХ > улица Маяковского

Обновлено: 12 авг, 13:00 127 просмотров, 0 за сегодня


Офис, 53 м²

Московская область, Королёв, мкр. Юбилейный, ул. Маяковского, 2 [На карте](#)

М ВДНХ 20 мин.

Я Ярославское шоссе 11 км от МКАД Осташковское шоссе 17 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Показать карту



9 фото

Площадь 53 м² | Этажей 4 | Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Отзыв о сайте
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

40 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр 9 057 ₽ в год

Налог НДС не включен

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

[Показать телефон](#)

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 12339674

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

ОО «СЗ «Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. Малая Пироговская, д.3, эт.4, пом.1, ком.22. Проектная декларация на сайте наш дом рф. Акция действует до восстановления

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти...](#)

+7 (495) 955-12-43

Pride - Прайд, Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. Малая Пироговская, д.3, эт.4, пом.1, ком.22. Проектная декларация на сайте наш дом рф. Акция действует до восстановления

[Перейти на сайт](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60.2 м². Скидки до 10%

+7 (495) 165-64-18

Mail.ru | Поиск | Снять | Снять x | Снять | Сдам п | Яндекс | Яндекс

korolev.cian.ru/rent/commercial/277705914/

Собственник-физическое лицо, сдам в аренду офисное помещение 53кв.м в многофункциональном комплексе в г.Королев, с мебелью (ранее было организовано 7 рабочих мест), тихий зеленый район, транспортная доступность, туалетные комнаты на этаже, коммунальные услуги в арендную плату не входят, оплачиваются арендатором напрямую поставщикам услуг

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Можно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия аренды

Обеспечительный платеж	40 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	6 мес.
Стоимость парковки	Бесплатно

40 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр 9 057 ₽ в год
Налог НДС не включен
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

Показать телефон

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 12339674

PDF Отчёт о привлекательности помещения и локации **Купить**

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса.
При 100% оплате скидка до 5%. **Перейти на сайт**

РЕКЛАМА Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. **Перейти...**
+7 (495) 955-12-43

Pride - Прайд, Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. Малая Пироговская, д.3, эт.4, пом.1, ком.22. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Акция действует до истощения

Перейти на сайт

РЕКЛАМА Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60.2 м². Скидки до 10%
+7 (495) 165-64-18

Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. Малая Пироговская, д.3, эт.4, пом.1, ком.22. ПД на сайте наш.дом.рф. Акция действует до истощения, организ. о ее завершении. Подробнее на

Об объекте
Отзыв о сайте

korolev.cian.ru/rent/commercial/183912830/

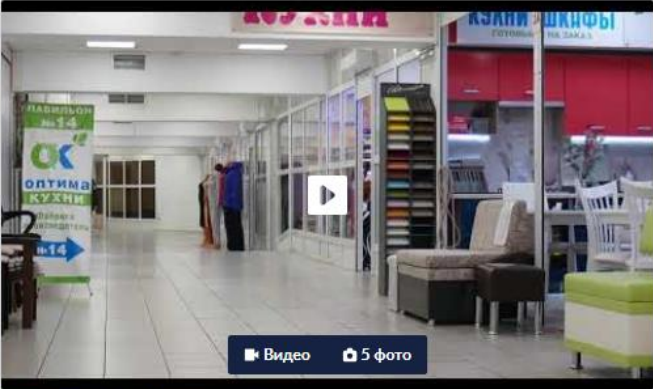
Недвижимость в Королеве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Королеве > Болшево мкр > Ярославское шоссе > Болшево > Станционная улица

Обновлено: 24 июл, 16:06 • 1 741 просмотр, 1 за сегодня

Свободное назначение, 132 м²

Московская область, Королев, мкр. Болшево, Станционная ул., 20 [На карте](#)
 А Ярославское шоссе 12 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



Видео 5 фото

Площадь 132 м² Этаж 2 из 3 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отзыв о сайте 250 000 руб. [Посмотреть пример отчёта](#)

112 200 руб./мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 108 800

Цена за метр 10 200 руб. в год
 Налог НДС включен: 18 612 руб.
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 985 537-85-53

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КПС-КОНСАЛТИНГ
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
 Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до 10%
 завершен. Подробнее на [cse.pioneer.ru](#)

РЕКЛАМА Ритейл в LIFE Варшавская
 Коммерческая недвижимость для бизнеса. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 565-36-83

Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ПИОНЕР-1», ОГРН 1187746418530, 119435, г. Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3, пом. 1, ком. 19. ПД на наш дом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (лиц. №2312 от 19.12.2018). Ставка от 8,5%. Макс.

[Перейти на сайт](#)

korolev.cian.ru/rent/commercial/183912830/

Фотографии (5) [Описание](#) На карте Похожие объявления Свободное назначение, 132 м²

На предлагаемой площади есть 3 мокрые точки, зона кухни, вытяжки, плита, санузел. В помещении находятся столы, стулья, барная стойка. Торговый Центр Подмосковье расположен в шаговой доступности от ж/д станции Болшево, что обеспечивает интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Первый этаж занимает крупный сетевой арендатор Пятерочка. Огороженная благоустроенная территория с парковочными местами. Рекламные места на фасаде, несколько входных групп, зона разгрузки и погрузки. Реклама внутри Торгового центра. На 2-м этаже две входные группы (слева и справа), грузовой лифт. Коммунальные платежи по счетчикам, эксплуатационные платежи включены в

[Свернуть](#)

Возможное назначение

Торговая площадь Офис

Ещё: пекарня, банк, бар, салон красоты, кафе/ресторан, кондитерская, бытовые услуги, цветы, аптека, магазин, фотостудия, коммерция, мастерская, сра салон, авиа кассы, белье, бижутерия, бутик, буфет, бытовая техника, детские товары, детский магазин, [Показать все](#)

Напишите автору

[Свяжитесь со мной](#) [Хочу посмотреть](#) [Можно еще фото?](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия аренды

[Отзыв о сайте](#)

112 200 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 108 800

Цена за метр 10 200 ₽ в год
Налог НДС включен: 18 612 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 985 537-85-53

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КПС-КОНСАЛТИНГ
Документы проверены

PDF Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до 10%
Смотрите наш дом.рф. Акция действует до распродажи, организована по предварительному согласованию.

РЕКЛАМА Ритейл в LIFE Варшавская
Коммерческая недвижимость для бизнеса. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 565-36-83

Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ПИОНЕР-1», ОГРН 1187746418530, 119435, г. Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3, пом. I, ком. 19. ПД на ввзд.дом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (лиц. №2312 от 19.12.2018). Ставка от 8,5%. Макс.

[Перейти на сайт](#)

korolev.cian.ru/rent/commercial/183912830/

Фотографии (5) [Описание](#) На карте Похожие объявления Свободное назначение, 132 м²

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да

Об объекте

Площадь	132 м²
Этаж	2 из 3
Количество мокрых точек	3
Состояние	Типовой ремонт

[Похожие рядом](#) [Инфраструктура](#) [Панорама](#)

112 200 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 108 800

Цена за метр 10 200 ₽ в год
Налог НДС включен: 18 612 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы включены

+7 985 537-85-53

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
КПС-КОНСАЛТИНГ
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Ритейл в ЖК «HIGH LIFE»
Ритейл в премиальном жилом квартале. Торговые помещения от 60,2 м². Скидки до 10%
ООО «СЗ «Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. М...

Ритейл в LIFE Варшавская
Коммерческая недвижимость для бизнеса. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 565-36-83
Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ПИОНЕР-1», ОГРН 1187746418530, 119435, г. Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 3, пом. I, ком. 19. ПД на ввздом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (лиц. №2312 от 19.12.2018). Ставка от 8,5%. Макс.

[Перейти на сайт](#)

МВД Поиск Снять Снять Сдам С X Яндекс Яндекс SP на O+

korolev.cian.ru/rent/commercial/224477775/

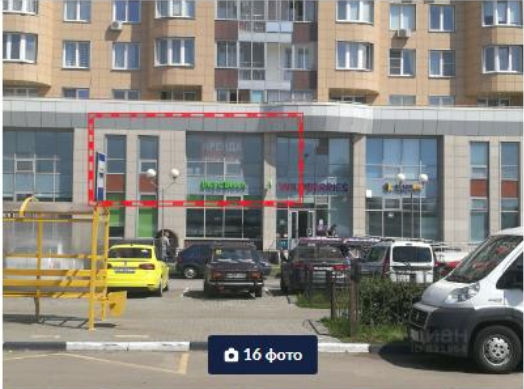
Недвижимость в Королеве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Королеве > Ярославское шоссе > Подлипки > Пионерская улица

Обновлено: 29 июл, 22:39 • 1 424 просмотра, 1 за сегодня

Свободное назначение, 195 м²

Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Пионерская ул., 30к9 [На карте](#)
 Ярославское шоссе 9 км от МКАД

В избранное Пожаловаться



16 фото

Площадь 195 м² Этаж 2 из 17 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отзыв о сайте **~250 000 руб** [Посмотреть пример отчёта](#)

159 000 руб/мес.

Следить за изменением цены
 Предложите свою цену

Например, 154 200 [>](#)

Цена за метр 9 785 руб в год
 Налог НДС включен: 26 500 руб
 Комиссия 50%
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 962 361-50-98

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР ID 831964
 Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Pride
 Комфортное пространство для успешного бизнеса.
 При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

РЕКЛАМА Продажа ритейла в бизнес-центре класса А
 Oostankino business park. 1 мин. от м. Бутырская, Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
 +7 (495) 518-94-23

Останино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва, ул. Пироговская М., д. 3, вт. 4, пом. I, ком. 22. П.Д. на кадастровом реф. Ипотечка от АО «Банк ДОМ.РФ» (лиц.)

[Перейти на сайт](#)

Ново Поиск Снять Снять Сдам Ст X Яндекс Яндекс SP на Ot

korolev.cian.ru/rent/commercial/224477775/

Фотографии (16) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 195 м²

Уважаемые господа! Мы предлагаем в аренду собственное помещение по адресу: Московская обл., г. Королев, ул. Пионерская, д. 30, к.9. Центр города. Первая линия. Ремонт. Помещение расположено в динамично развивающемся районе, в центре города и имеет хорошую транспортную доступность. Первая линия. Рядом маршрут и остановка общественного транспорта. Помещение расположено на оживленной улице (Пионерской) с активным круглосуточным движением. Помещение современное с представительным фасадом и местом для парковки автомобилей. Помещение отремонтировано. Площадь - 195 кв м, 2-ой этаж. Доступ в помещение через центральный вход, также имеется вход со двора. Высота потолков от 4 м. Имеется

Свернуть

Возможное назначение

Офис Торговая площадь

Ещё: свободное назначение, торговый комплекс, банк, салон красоты, парикмахерская, ателье одежды, спортзал, медицинский центр, школа, стоматология, детский клуб, зубная поликлиника, косметология

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

Позвонить

Условия аренды

Обеспечительный платеж 159 000 ₽

Отзыв о сайте

159 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 154 200

Цена за метр 9 785 ₽ в год
Налог НДС включен: 26 500 ₽
Комиссия 50%
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 962 361-50-98

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РИЕЛТОР
ID 831964
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации

Купить

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса.
При 100% оплате скидка до 5%. Перейти на сайт
Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. МВЛая Пиро

Продажа ритейла в бизнес-центре класса А
Ostankino business park. 1 мин. от м. Бутырская. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 518-94-23

Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 4, пом. I, ком. 22. П.Д. на ипздом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» /лиц.

Перейти на сайт

Бизнес-центр Botanica

korolev.cian.ru/rent/commercial/224477775/

Фотографии (16) Описание На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 195 м²

необходимую информацию. [Позвонить](#)

Условия аренды

Обеспечительный платеж	159 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	1 мес.
Арендные каникулы	Да
Комиссия от клиента	50%

Об объекте

Площадь	195 м²
Этаж	2 из 17
Юридический адрес	Предоставляется
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	20
Высота потолков	4,5 м
Состояние	Типовой ремонт

[Похожие рядом](#)
[Инфраструктура](#)
[Панорама](#)

Отзыв о сайте

159 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 154 200 [>](#)

Цена за метр 9 785 ₽ в год
 Налог НДС включен: 26 500 ₽
 Комиссия 50%
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 962 361-50-98

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗨 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР
ID 831964
Документы проверены

Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Pride
 Комфортное пространство для успешного бизнеса.
 При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

Бюджет на сайте <https://cre.pionerskiy.com/conditions>

Продажа ритейла в бизнес-центре класса А
 Oostankino business park. 1 мин. от м. Бутырская. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 518-94-23

Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 4, пом. I, ком. 22. П.Д. на наш дом рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» Ипотека

[Перейти на сайт](#)

Бизнес-центр Botanica

Объекты-аналоги, используемые при анализе рынка годовых арендных ставок

Нов | Поиск | Сня | Сня | Сда | Сня | Янд | Янд | на С | +

korolev.cian.ru/rent/commercial/169257907/


Недвижимость в Королеве > Коммерческая > Аренда офисов в Королеве > Осташковское шоссе > Ярославское шоссе > Новые Подлипки > улица 50-летия ВЛКСМ

Обновлено: 23 июл, 01:12 | 1 523 просмотра, 1 за сегодня

Офис, 61,4 м²

Московская область, Королев, мкр. Новые Подлипки, ул. 50-летия ВЛКСМ, 4г [На карте](#)
 Ярославское шоссе 10 км от МКАД | Осташковское шоссе 16 км от МКАД

В избранное | Поделиться | Скачать | Добавить в избранное | Пожаловаться



21 фото

Площадь 61,4 м² | Этажей 17 | Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отзыв о сайте | ~ 250 руб. | Посмотреть пример отчёта

52 190 руб./мес.
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 50 600

Цена за метр 10 200 руб. в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 966 060-78-35
 +7 966 061-09-74
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 14033680

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Pride
 Комфортное пространство для успешного бизнеса.
 При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

Продажа ритейла в бизнес-центре класса А
 Осташкино business park 1 мин. от м. Бутырская. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
 +7 (495) 518-94-23

Осташкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО», ОГРН 5137746155674, 119435, Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 4, пом. I, ком. 22. П.Д. на нежил.дом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (млн).

[Перейти на сайт](#)

korolev.cian.ru/rent/commercial/169257907/

Фотографии (21) [Описание](#) На карте Контактное лицо Похожие объявления Офис, 61,4 м²

Сдаю в аренду нежилое помещение общей площадью 61,4 кв.м. (53,3 основное, 5,1 вспомогательное, 3 туалет) на 2 этаже для multifunctional использования. Прямая аренда от собственника. Арендная плата 55 000 руб. в месяц + коммунальные платежи. Возможна регистрация юр. адреса

52 190 руб./мес.
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 50 600

Цена за метр 10 200 руб в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 966 060-78-35
+7 966 061-09-74

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 🗉 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
 ID 14033680

PDF Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Pride
 Комфортное пространство для успешного бизнеса.
 При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

Продажа ритейла в бизнес-центре класса А
 Oostankino business park. 1 мин. от м. Бутырская. Ипотека от 8,5%. Первый взнос от 15%
+7 (495) 518-94-23
 Останкино Бизнес Парк. Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «БИЗНЕС ПАРК «ОСТАНКИНО». ОГРН 5137746155674, 119435, Москва, ул. Пироговская М., д. 3, эт. 4, пом. I, ком. 22. П.Д. на нежил.пом.рф. Ипотека от АО «Банк ДОМ.РФ» (млн). [Перейти на сайт](#)

Напишите автору
 Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно еще фото?

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
 Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
[Позвонить](#)

Условия аренды

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Нет

Об объекте

Площадь	61,4 м²
Этаж	2 из 17

[Отзыв о сайте](#) Предоставляется

CM | По | x | Ар | Сн | Сд | Сн | Ян | Ян | на | +

korolev.cian.ru/rent/commercial/290002575/


Недвижимость в Королеве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Королеве > Ярославское шоссе > Подлипки > улица Фрунзе

Обновлено: вчера, 10:10 • 83 просмотра, 0 за сегодня

Свободное назначение, 150 м²

Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, 1Дк1 [На карте](#)
 Ярославское шоссе 9 км от МКАД

В избранное | | | | | Пожаловаться



Видео 14 фото

Площадь 150 м² | Этаж 1 из 9 | Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта
 Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в PDF-отчёт

- Охват населения
- Пешеходный трафик
- Автомобильный трафик
- Средний бюджет семьи по району
- Арендные ставки рядом
- Точки притяжения
- Конкуренты в радиусе 1 км
- Рекомендации по выбору места для бизнеса

Отзыв о сайте | **250 000 руб** | [Посмотреть пример отчёта](#)

129 900 руб/мес.
 Следить за изменением цены
 Предложите свою цену
 Например, 126 000

Цена за метр 10 392 руб в год
 Налог УСН
 Комиссии нет
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 162-64-19
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР
ALEKSEI LENXOV
 5.0 • 1 | Документы проверены

Отчёт о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Pride
 Комфортное пространство для успешного бизнеса.
 При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

Продажа ритейла в Pride
 Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти...](#)
 +7 (495) 955-12-43

Pride - Прейд, Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Лайф Савеловская», ОГРН 5137746154398, Москва, ул. Малая Пироговская, д.3, эт.4, пом.1, ком.22. Проектная декларация на сайте нш.дом.рф. Акция действует до истощения

[Перейти на сайт](#)

korolev.cian.ru/rent/commercial/290002575/

Фотографии (14) [Описание](#) На карте Контактное лицо Похожие объявления Свободное назначение, 150 м²

Сдам в аренду нежилое помещение с двумя отдельными входами с отличным офисным ремонтом. Все коммуникации централизованные. Окна с решётками располагаются по периметру помещения. Каждая из двух больших блоков помещения по сути обособленная за счёт своего отдельного входа, поэтому есть возможность разграничить бизнес. Объект сдаётся с системой пожаротушения и видеонаблюдения, охранной

Возможное назначение

Офис

Ещё: клиника, салон красоты, ателье одежды, медицинский центр, мастерская, фитнес, клиентский офис, зоомагазин, зубная поликлиника

Напишите автору

Свяжитесь со мной Хочу посмотреть Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия аренды

Обеспечительный платеж	130 000 ₽
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Отзыв о сайте	Длительный

129 900 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 126 000

Цена за метр 10 392 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 916 162-64-19

Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

РИЕЛТОР
ALEKSEI LENXOV
★ 5,0 · 1 [Документы проверены](#)

PDF Отчет о привлекательности помещения и локации [Купить](#)

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти на сайт](#)

Реклама

Продажа ритейла в Pride
Комфортное пространство для успешного бизнеса. При 100% оплате скидка до 5%. [Перейти...](#)

+7 (495) 955-12-43

Pride - Прайд. Застройщик и рекламодатель ООО «СЗ «Лайф Савеловская». ОГРН 5137746154398. Москва, ул. Малая Пироговская, д.3, эт.4, пом.1, ком.22. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф. Акция действует до распоряжения

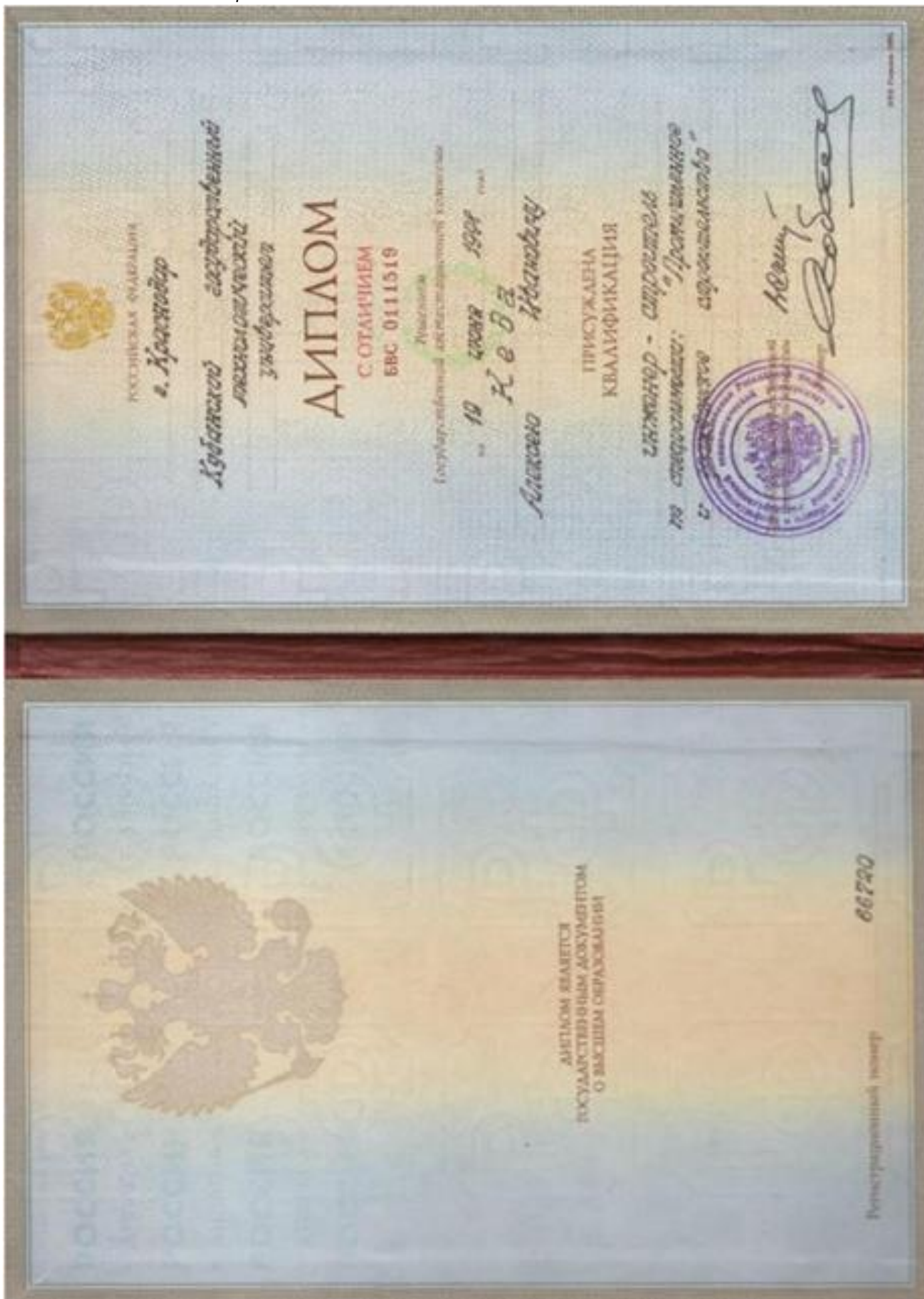
[Перейти на сайт](#)

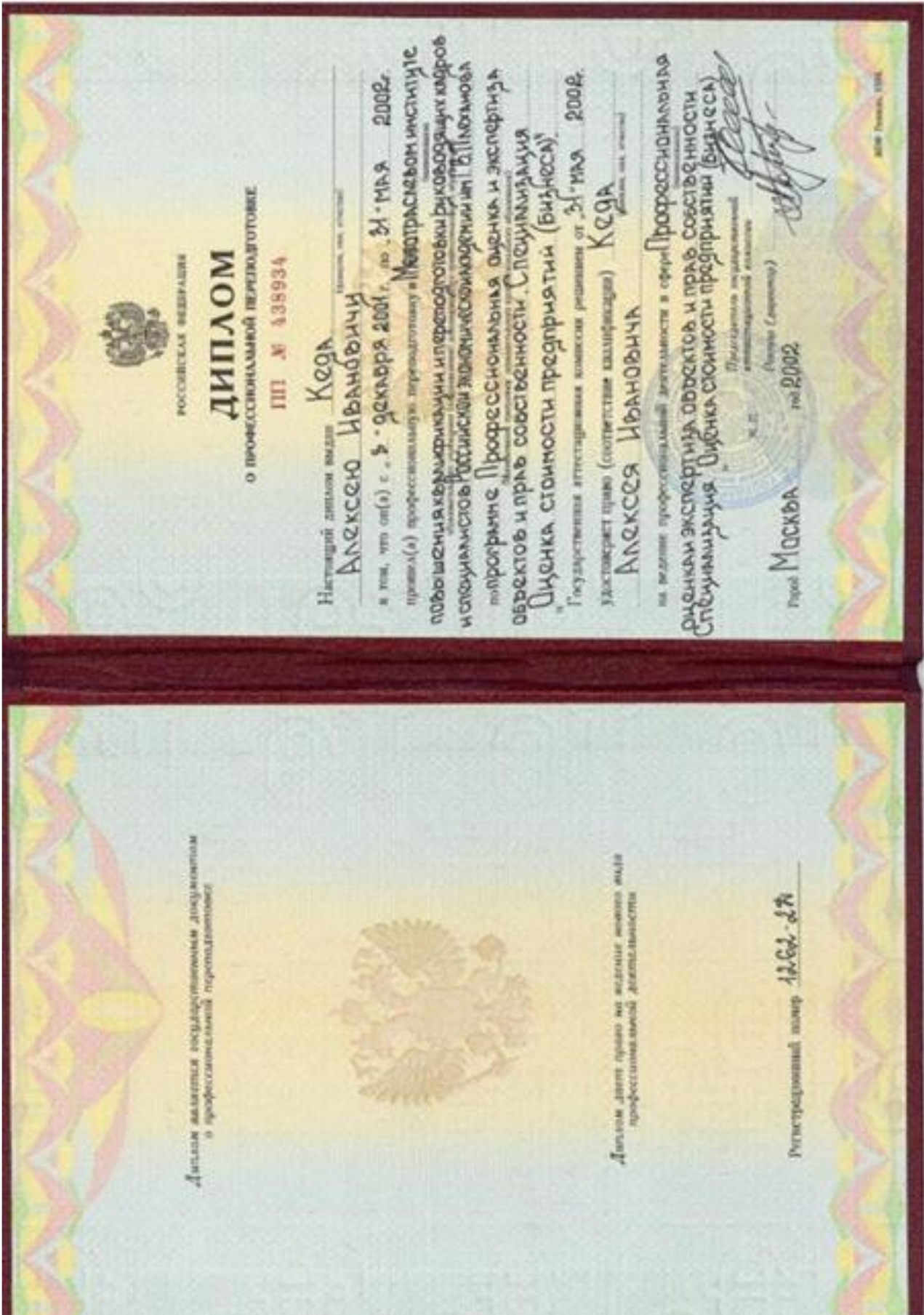
Реклама

Продажа ритейла в бизнес-

15.3. Копии документов исполнителя и оценщика

Копия диплома о высшем образовании





РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ДИПЛОМ
 о профессиональной переподготовке
 III № 438934

Настоящий диплом выдан Кеда
Алексей Иванович
 в том, что он(а) с 5 декабря 2001 по 21 мая 2002
 прошел(а) профессиональную переподготовку в МегаТрасмевом институте
повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров
и специалистов Российской Федерации по Программе
«Профессиональная деятельность оценщика и экспертиза
объектов и прав собственности. Специализация
«Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
 Государственная аттестационная комиссия решением от 21 мая 2002
 удостоверяет право (соответствие квалификации) Кеда
Алексея Ивановича

на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная
оценки экспертиза объектов и прав собственности
Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
 Государственный институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации
 (Институт «Сиреневый»)
 г. Москва
 № 2002

Диплом является государственными документами
 о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение именно этой
 профессиональной деятельности

Регистрационный номер 11661-28

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Дубликат



Некоммерческое партнерство
"Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"
№ 0001 от "28" июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 марта 2008 года
дата включения в реестр

2076
№ решения реестру

Кеда Алексей Иванович
паспорт: 0301 211947 выдан УВД центрального округа г. Краснодар 24.09.2001
код подразделения 232-005, зарегистрирован: г. Краснодар,
ул. Айвазовского, д.50, кв.53
является членом
Некоммерческого партнерства
«Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»



Генеральный директор
НП «СМАО»

Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО





КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031716-2

« 19 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

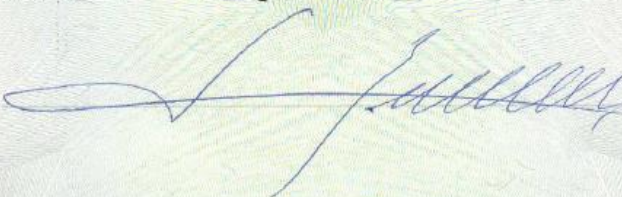
выдан

Кеда Алексею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » ноября 20 21 г. № 227

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » ноября 20 24 г.

АО «ОПДСН», Москва, 2021 г., № 1318/672



ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-584-028922/23

«09» марта 2023

г. Краснодар

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кеда Алексей Иванович
Паспортные данные: 45 21 132999, ГУ МВД России по г. Москве
Адрес регистрации: г. Краснодар, ул. Айвазовского, 50 кв.53
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2., ИНН 7705042179
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «25» марта 2023 года по «24» марта 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **3 300,00 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «25» марта 2023 г.
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	Kipp2000@mail.ru	filial@kuban.ingos.ru
телефонная связь:	8929-842-51-99	8861-210-61-41

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кеда Алексей Иванович

От Страхователя:
Кеда Алексей Иванович


СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель начальника отдела рисков ответственности
филиала СПАО «Ингосстрах» в Краснодарском крае
Ефименко И.Н. Доверенность № 9862303-584-22 от 30.12.2022

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-584-047075/23 от «13» апреля 2023

Россия, г. Краснодар

- | | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Норматив"
115419, город Москва, 2-й Рощинский пр-д, д. 8 стр. 5, помещ. IX
ИНН 7727685367
E-mail: info@nosenska.ru
Тел.: 499-220-30-34 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Питницкая, д.12, стр.2

Филиал СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае
350002, г. Краснодар, ул. Садовая 159, стр. 1
E-mail: filial@kuban-ingos.ru
Тел.: 8 (861) 210-61-41
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «15» июня 2023 года по «14» июня 2024 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 550 000 000, 00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.
4.2. Лимит ответственности Страховщика по каждому страховому случаю устанавливается в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.
4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 53 000, 00 (Пятьдесят три тысячи) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «15» июня 2023 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «15» июня 2022 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности в Российской Федерации, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь несет в |


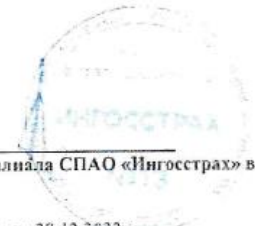
Страхователь



Страховщик



1

	<p>результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.</p>
9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<p>9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.</p>
	<p>9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.</p>
	<p>9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.</p>
	<p>9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.</p>
10. ТРЕТЬИ ЛИЦА	<p>10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:</p>
	<p>10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;</p>
	<p>10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.</p>
11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	<p>11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.</p>
	<p>11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.</p>
	<p>11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.</p>
	<p>11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.</p>
12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:	<p>12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.</p>
	<p>12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.</p>
13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	<p>13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.</p>
	<p>13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.</p>
	<p>13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.</p>
15. ПОДПИСИ СТОРОН	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
Общество с ограниченной ответственностью "Норматив"	СПАО «Ингосстрах»
От Страхователя:	От Страховщика:
Генеральный директор	Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в
Бояров В.В.	Краснодарском крае
На основании Устава	Гридин А.В.
	
	На основании доверенности от 28.12.2022 г.,
	зарегистрированной в реестре за № 9855325-584/22