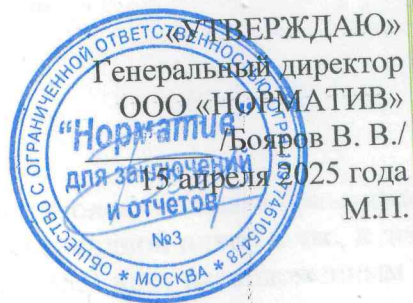


Общество с ограниченной ответственностью
«НОРМАТИВ»



ОТЧЕТ
№127-25-М/2

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, ул. Тарасовская, д. 9

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): 15 апреля 2025 г.

Москва 2025 г



Информационное письмо

г. Москва

22 апреля 2024 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 площадью 135,9 кв.м расположенным по следующему адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете №127-25-М/2. 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, 15 апреля 2025 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./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м.
1	Нежилое помещение общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9	135,9	13,22	158,64**	973,33	11 680,00

*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
	ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАКАЗЧИКУ НЕОБХОДИМО	
	ПРЕДОСТАВИТЬ СЛЕДУЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ:.....	7
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	22
10	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ	
	ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО	
	ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	23
10.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на	
	рынок недвижимости	23
10.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	27
10.3.	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОГО РЕГИОНА ЗА ПРЕДЕЛАМИ МКАД.....	33
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	35
11	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ	
	ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	40
11.1.	ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ ВКЛЮЧАЕТ СЛЕДУЮЩИЕ ЭТАПЫ:	40
11.2.	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	40
11.3.	АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОБЪЕКТУ НЕДВИЖИМОСТИ ОБЪЕКТА	
	ОЦЕНКИ	41
11.3.1.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	43
12	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	67
13	ЗАКЛЮЧЕНИЕ	68
14	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	69
15	ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70
15.1.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	70
15.2.	ДАННЫЕ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	72
15.3.	КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКА.....	102

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 общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9
Основание для проведения оценки	Контракт №145789-25 услуги по оценке объектов недвижимости от 28 марта 2025 г.
Дата оценки	15 апреля 2025 года
Дата составления отчета	15 апреля 2025 года
Номер и дата отчета	№127-25-М/2 от 15 апреля 2025 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./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м.
1	Нежилое помещение общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9	135,9	13,22	158,64	973,33	11 680,00

Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м.
1	Нежилое помещение общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9	135,9	13,22	158,64	973,33	11 680,00

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 общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9
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 общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9
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 № 50:45:0030105:477-50/215/2020-1 от 06.10.2020; 2. Право оперативного управления принадлежит МБУК ЦБС № № 50:45:0030105:477-50/215/2021-2 от 25.05.2021.
Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки)	Оценка производится для заключения Контрактов 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	Стоимость аренды определяется с учетом НДС 20%, с учетом коммунальных и эксплуатационных платежей

на момент составления задания на оценку	
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	- предполагаемое использование результатов оценки обуславливает необходимость определения рыночной стоимости; - результат оценки достоверен только в целях вышеуказанного предполагаемого использования.
Применяемые стандарты и методология	Услуги выполняются в соответствии настоящим Договором, с использованием следующих стандартов оценочной деятельности: 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 не проводился, вся информация предоставлена Заказчиком
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации³	Отчет об оценке необходим для заключения Контрактов аренды. Отчет об оценке не может быть использован в иных целях оценки. Отчет об оценке, а также выдержки из него, не может копироваться, распространяться и/или публиковаться полностью или частично без письменного согласия оценщика. 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 начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. Таким образом, использование Отчета об оценке ограничено периодом 6 месяцев с даты составления отчета.

¹ п.п. 6 п. 3 ФСО IV

² п.п. 7 п. 3 ФСО IV

³ п.п. 8 п. 3 ФСО IV

Указание на форму составления отчета об оценке⁴	Простая письменная форма. Отчет составляется на бумажном носителе. Количество - 3 экземпляров, в т.ч. 2 экземпляра в бумажном виде и на электронном носителе в формате WORD предоставляются Заказчику, а 1 экземпляр остается у Исполнителя. Язык, на котором составляется отчет: русский.
Срок проведения оценки и передачи отчета Заказчику	10 рабочих дней с даты заключения Договора
Заказчик	Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королев Московской области «Централизованная библиотечная система» 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
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки	Для проведения оценки объекта оценки Заказчику необходимо предоставить следующие документы: 1. Правоустанавливающий документ 2. Право подтверждающий документ 3. Технические документы БТИ Данный перечень документов носит предварительный характер и может быть сокращен или расширен после детального ознакомления Оценщика с объектом оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Стороны договора исходят из отсутствия необходимости привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов. Предполагается, что оценщик обладает достаточными знаниями для проведения исследований, необходимых в рамках настоящей оценки. В том случае, если в процессе оценки выявится невозможность проведения оценки без привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов, оценщик обязан проинформировать заказчика о необходимости исследований, требующих специальных знаний.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Предполагаемые пользователи результата оценки и отчета об оценке: • заказчик оценки; иные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа в рублях Российской Федерации. От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта оценки.
Специфические требования к отчету об оценке	Письменная форма, объем отчета об оценке не ограничен. Специфических требований к отчету нет.
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО	В рамках данной оценки от оценщика не требуется указывать расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки

⁴ В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона

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 N 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 Рощинский 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 №433-584-06899/24. Период страхования (срок действия договора страхования): с 15 июня 2024 года по 14 июня 2025 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 Рощинский пр-д, д.8с5, пом. IX
Контактная информация	Почтовый адрес: 115419 г. Москва, 2-й Рощинский 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 №433-584-049045/25 от 26.02.2025 г. Период страхования (срок действия договора страхования) с 25 марта 2025 года по 24 марта 2026 года.
Сумма страхования гражданской ответственности	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» 040288-1 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 27.06.2024г. №356 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» 047118-2 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 14.03.2025 г. №395
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 №III⁵ 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.

⁵ 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, ул. Тарасовская, д. 9. Все помещения расположены в помещениях модельной библиотеки №14.

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	микрорайон Текстильщик
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	0,95 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 ⁶
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Хорошее

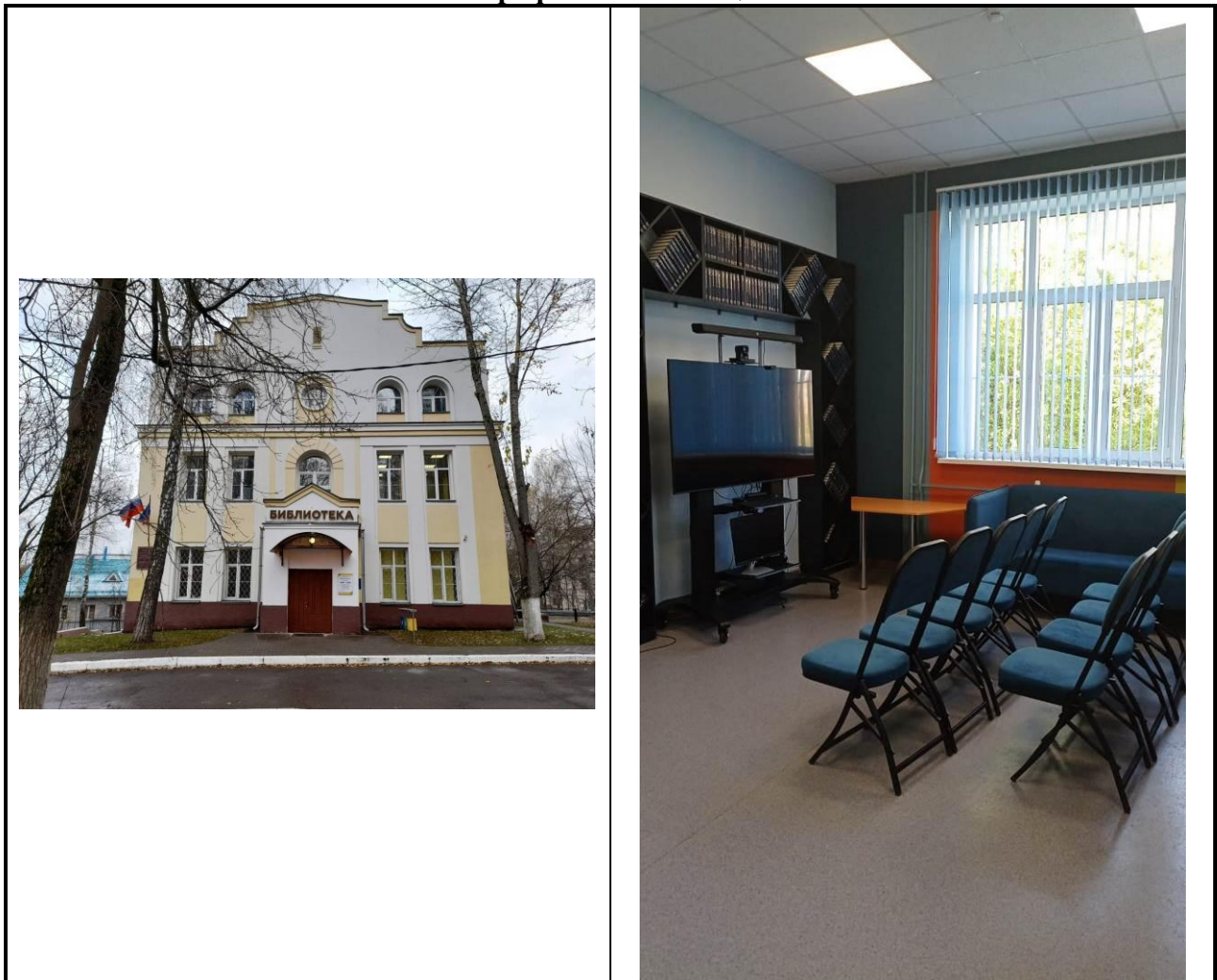
Таблица 2

Характеристика объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	50:45:0030105:477
Этаж расположения	2-й этаж
Площадь, кв. м	135,9
Высота потолков, м	н/д
Состояние объекта (субъективная оценка)	Улучшенная отделка
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет
Наличие отдельного входа	Нет
Данные о перепланировке	По данным проведенного осмотра и предоставленным документам перепланировка не выявлена
Наличие существенной перепланировки	Нет
Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)	Нет
Дополнительная существенная информация	-
Текущее использование	Помещения для проведения краткосрочных культурных, просветительских и досуговых мероприятий (помещения свободного назначения)
Субъект права на объект оценки	Собственность – правообладатель муниципальное образование городской округ Королёв Московской области. Оперативное управление – правообладатель Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области «Централизованная библиотечная система», ОГРН: 1035003352493.
Выделенная эл. мощность	Нет данных

⁶ <https://centrgeologiya.ru/jekologicheskaja-karta-moskovskoj-oblasti.html>

Фотографии объекта оценки





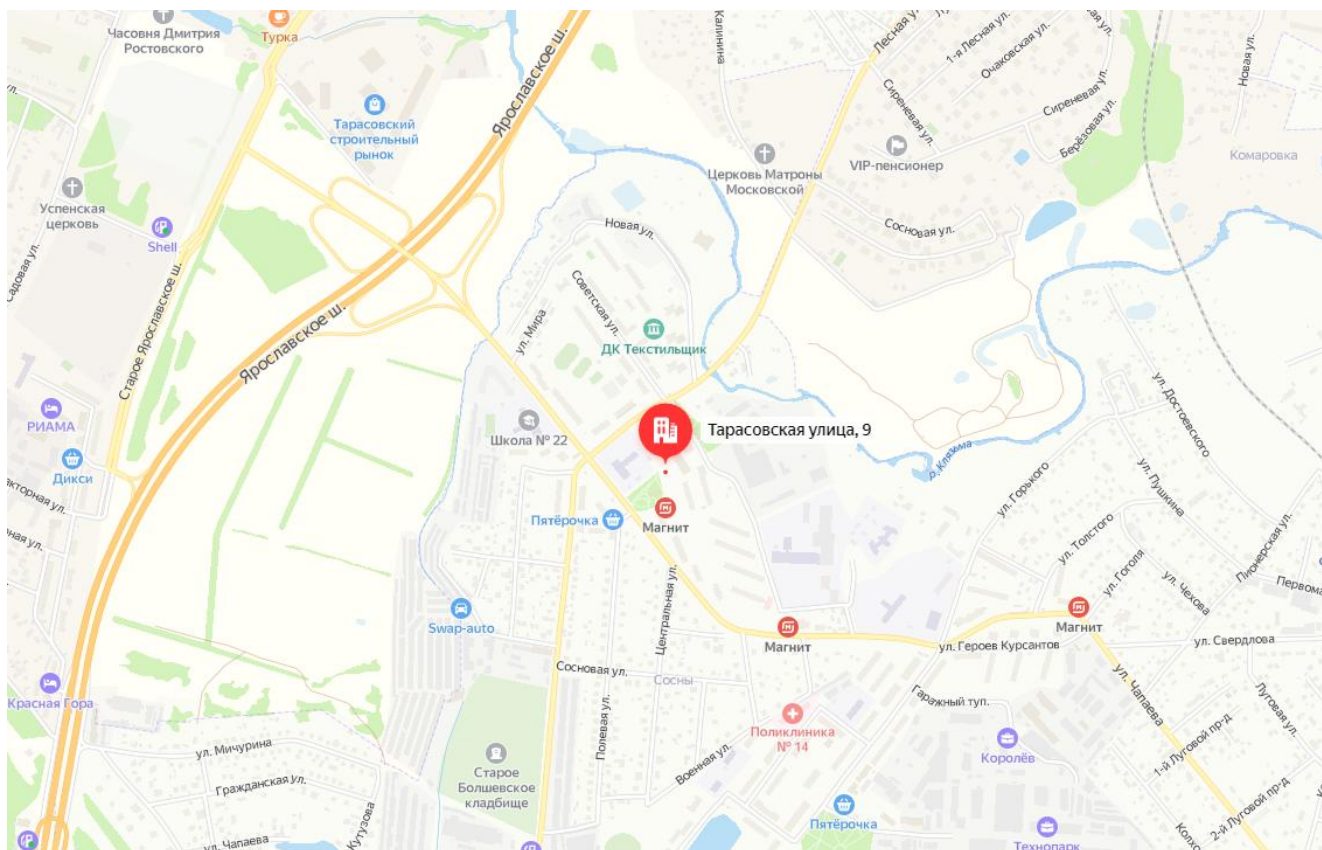


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте

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 Лосиногостинского района). 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 Ивантеевка (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» - важная 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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской Федерации.

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в осн. капитал 39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		23/22	24/23	Янв-февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 73,0 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – 926,5 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – 9,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – 0,589 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объём платных услуг населению – 3,054 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- <u>потребительская</u>	+5,9	+9,5	10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.25	+23,4	+4,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.25	+23,9	+16,9
17.	<u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 21.03.25г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
18.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
19.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.03.25г. 52,6 млрд. долл. США	0,0	-1,1

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
20.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 03.04.2025	61,91	85,75	84,55
22.	Нефть <u>Brent</u> на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	72,74

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на

внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой – к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок.

Вместе с тем, такие изменения отраслевой структуры (рост импортозамещающих отраслей, собственного производства и услуг) в условиях надвигающихся торговых войн, нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу российской экономики: снизились внешние риски и зависимость от импорта, повысились стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, растёт отечественное производство, торговля, услуги и общественное питание, развивается финансовая, банковская и страховая сферы, образование и наука ориентируются на развитие собственной экономики. Развиваются производственные отрасли, являющиеся основой самостоятельности государства: машиностроение и автомобилестроение, станкостроение и производство оборудования, авиастроение и судостроение, развивается пищевое производство, отечественное семеноводство и племенное животноводство.

Однако, пока сохранились и отрицательные показатели: высокая инфляция, стоимость кредитов и задолженности перед банками. Как результат – сниженная деловая активность бизнеса и населения, высокие задолженности бизнеса, в большинстве отраслей остаются низкими рентабельность и доходы.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 8,1%,
- квартир вторичного рынка – на 7,1%,
- индивидуальных домов – на 15,4%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 14,4%
- земельных участков поселений для коммерческой застройки – на 14,5%,
- земельных участков промышленного назначения – на 13,4%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 11,2%,
- торговых помещений и зданий – на 16,6%,
- административных помещений и зданий – на 12,3%,
- складских помещений и зданий – на 15,5%,
- производственных помещений и зданий – на 17,7%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2024 года заключено 812 201 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 20 % меньше, чем за январь-декабрь 2023 года (1 009 277).

Как видим, на фоне высокой девальвации рубля, высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21%, ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков, сокращением льготных ипотечных программ и резким сокращением объёмов ипотечного кредитования. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределённости на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растёт спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. Рост цен обусловлен ростом экономики и обесцениванием денег.

Рынок земельных участков развивается в категории земель населённых пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства.

Другие категории земель (промышленности, сельхозназначения и инфраструктуры) востребованы в части проектного финансирования бизнеса и развития дорожной сети, инженерной инфраструктуры и социально-культурной сферы.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, политическая стабильность, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоёмких производств, промышленности стройматериалов, пищевой, химической промышленности, строительства комфортного жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, сельскохозяйственных, коммунальных и других вспомогательных зданий, объектов инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере социально-культурного развития общества, роста экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населённых пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, развитию строительных технологий, появлению новых архитектурно-планировочных решений, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность на рынке, в строительстве и смежных отраслях.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, способствует стабильности доходов, восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости:

1. В условиях большого износа жилищного фонда страны и насыщенности рынка типовым жильём эконом-класса востребованы по экономически обоснованной цене комфортабельные новые квартиры и индивидуальные жилые дома новых архитектурно-планировочных решений компактного формата, обеспеченные развитой инженерной и

социальной инфраструктурой. Повышение ставок жилищного кредитования и сокращение объемов субсидирования льготной ипотеки охладило первичный рынок, замедлило рост цен новостроек и снизило спрос. В сегменте перегретого рынка стандартных квартир массовой застройки: упал спрос, повысились скидки на торг, конкуренция застройщиков привела к некоторой коррекции цен. Но в условиях обесценивания денег и роста себестоимости строительства рынок быстро сбалансировался и стабилизировался. В дальнейшем ожидается рост цен в соответствии с общеэкономическим ростом и/или в пределах обесценивания денег.

2. «Вторичка», которая в последние годы значительно отставала в росте цен, начала "подтягиваться" к «первичке» и будет расти, как минимум, на уровне обесценивания рубля, как максимум - до уровня цен первички за минусом соответствующего износа.

3. Коммерческая недвижимость.

Насыщенность рынка торговых площадей, площадей для предоставления платных услуг и общественного питания пока невысокая. Эти отрасли дают быструю оборачиваемость денег в бизнесе, поэтому по мере роста экономики сохранится востребованность этих объектов на рынке. В связи с быстрым развитием ИТ-отрасли и интернет-торговли ожидается значительный рост всей соответствующей инфраструктуры (склады, логистика, пункты выдачи).

В условиях развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (новые здания, сооружения и площадки) под пищевое, энергозатратное и технологичное промышленное производство, производство мебели и бытовых товаров, а также сельскохозяйственной недвижимости и недвижимости, связанной с сельхозпереработкой и хранением.

Ожидает развития туристический бизнес, прежде всего, внутренний туризм и водный отдых; перспективны объекты и инфраструктура индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, туризма и спорта. Это влечёт за собой реконструкцию и новое строительство современной качественной рекреационной инфраструктуры (благоустройство населенных пунктов (инфраструктура отдыха и развлечений), гостиницы, дома отдыха и санатории, кемпинги, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный сервис (АЗС, СТО, мотели, магазины и предприятия питания), прибрежный сервис (лодочные причалы, стоянки и топливные заправки)).

4. Перспективны инвестиции в земельные участки, не требующие значительных вложений на обслуживание. Выгодны для инвестирования земли поселений в узловых местах, обеспеченные инженерной инфраструктурой: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах – для инфраструктуры автотуризма, для качественных современных складов и логистических центров, для энергоёмких и высокотехнологичных производств. Эти направления бизнеса недостаточно развиты на региональных рынках и имеют большую перспективу развития.

Ожидают спроса земельные участки для комплексной застройки территорий в рамках реализации государственных и региональных программ социального и отраслевого развития.

В условиях разрастающихся торговых и военных конфликтов предполагается регионализация мировой экономики и нарастание дефицита энергии, водных и минеральных ресурсов, безопасного продовольствия. Поэтому строительство объектов недвижимости для отраслей импортозамещения, для сельскохозяйственного производства, хранения и переработки сельхозпродукции будет востребовано и перспективно.

Сохранит свою востребованность новое строительство и реконструкция объектов инфраструктуры: инженерные коммуникации, дороги, рекреационное благоустройство.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

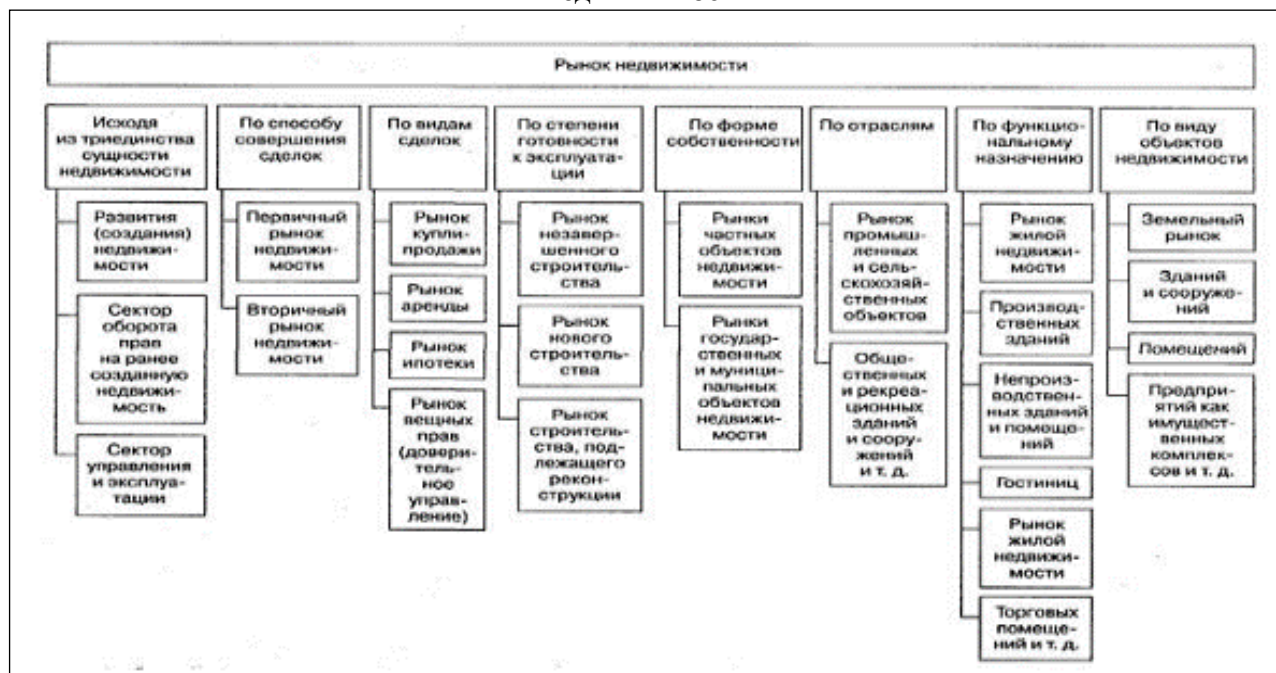
Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 03.04.2025 года.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется следующим образом:

Таблица 4

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:⁷

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

⁷ 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, вышколенности 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, пансионаты, гостиницы, а также плавучие 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 5

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 6

Определение сегмента рынка

Основные параметры	Вид рынка недвижимости
По функциональному назначению	Нежилые помещения культурно-просветительского назначения / помещения свободного назначения
Общая площадь помещения, кв.м.	135,9 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 МКАД⁸

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

⁸ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/4f4/n6pq7rwfbgzi2k2r2korc7t3ti5wyifg.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.Королев; 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)
от ≈10 км от МКАД до МКАД (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерское; д.Агафониха; 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)
от МКАД (А-107) до МКАД (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Дмитров; г.Яхрома; г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Дмитровское (А-104)
	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
за пределами МКАД (А-108)	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
	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.Верея	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаловская	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;	130 200	166 100	162 200	72 300	15 100	24 000	22 200	9 700
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный	109 800	147 400	141 300	70 400	14 400	23 200	20 700	8 700
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	100 400	158 500	148 200	65 000	12 500	23 900	19 100	8 900
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	110 400	220 100	170 700	53 700	15 500	25 200	22 600	9 200
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	117 500	193 000	178 500	65 700	15 000	29 300	22 700	10 500
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово	152 600	256 600	214 200	81 400	21 800	28 800	26 600	10 800
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	121 700	204 000	196 800	77 600	19 300	28 900	23 500	9 200
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	142 100	189 100	182 300	72 200	17 600	25 300	21 100	8 800

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; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерцкое; д.Агафониха; д.Глазово	88 000	105 300	98 100	48 300	10 200	14 500	12 700	7 900
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щелково; г.Фрязино	77 200	119 500	106 700	46 900	11 500	17 500	15 200	8 500
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Могино	63 500	80 600	76 000	40 500	9 500	15 300	13 200	7 000
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	71 300	111 400	90 100	46 200	10 200	15 300	12 600	6 300
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	79 600	139 900	128 300	57 400	10 900	18 700	16 400	7 400
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	80 700	168 600	150 300	64 300	10 900	20 700	17 100	7 100
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	66 700	121 700	98 900	47 400	12 100	18 400	13 600	7 900
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	99 700	134 000	121 600	53 400	13 900	17 600	14 600	7 800
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	52 100	84 500	80 400	27 300	9 900	14 400	11 300	3 900
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	51 700	69 100	66 000	31 300	8 800	12 400	10 500	4 300
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	45 100	69 600	57 500	21 300	8 600	11 000	9 600	2 900
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт. Белоозерский; г.Егорьевск	40 900	73 700	62 100	17 600	8 300	11 400	10 500	3 100
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	67 800	81 700	78 000	25 000	8 700	13 700	11 800	3 400
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп. Тучково	53 000	85 900	75 300	34 700	9 200	13 500	11 900	4 100
	Запад	г.Истра; г.Руза	45 600	93 100	63 200	25 100	10 400	17 600	13 900	5 600
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	60 800	81 300	74 600	29 600	8 800	13 500	12 300	5 500
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	44 000	75 100	62 600	19 700	6 800	10 600	8 700	3 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	36 400	53 000	46 200	15 900	7 900	10 000	9 100	2 500
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	56 400	70 200	65 300	16 600	8 200	13 300	10 700	2 600
	Юг	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	37 400	69 200	62 100	16 800	8 600	11 900	11 400	3 200
	Юго-запад	г. Можайск; г.Верей	35 900	65 300	45 900	19 000	7 600	10 600	8 900	3 500
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	37 700	50 700	44 100	16 700	7 400	12 000	9 400	3 300
	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 Московском регионе. 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 5,05 до 16,67 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 860 до 1364 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 7

Подобранные публичные оферты об аренде залов с почасовой оплатой

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4	Объект-аналог №5	Объект-аналог №6
Адрес	Московская обл., Королёв, пр-т Космонавтов, 34Б	Московская обл., Королёв, ул. Пионерская, 30А	Московская обл., Королёв, ул. Карла Маркса, 1А	Московская обл., Королёв, ул. Циолковского, 14/16	Московская обл., Королёв, ул. Аржакова, 7	Московская обл., Московская обл., Королёв, ул. Советская, 35
Цена за зал, руб./ час.	800	800	800	1 000	657	2 286
Общая площадь, кв. м.	60	50	54	60	130	140
Цена за кв.м, руб./ час.	13,33	16,00	14,81	16,67	5,05	16,33
Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	включены	включены	включены	включены	включены	включены
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет	есть
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Улучшенная, хорошее состояние	Улучшенная, отличное состояние	Улучшенная, хорошее состояние	Улучшенная, хорошее состояние	Стандартная, хорошее состояние	Улучшенная, хорошее состояние
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	средний этаж	1 этаж	мансардный этаж	цокольный этаж
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные	кирпичные	кирпичные	кирпичные
Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал
Дополнительные услуги	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника, уборная
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/pr edlozheniya_uslug/pochasovay a_arend_a_zala_3662686007	https://www.avito.ru/korolev/pr edlozheniya_uslug/zal_v_arend u_2493139270?context=H4sIA AAAAAAA_wE_AMD_YToy OntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9y aXR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE 2OiJ1eXZMV21GTzBoZzRTN EVnIj9gEbXcT8AAAA	https://www.avito.ru/korolev/pr edlozheniya_uslug/svobodnogo _naznacheniya_54_m_2094873 486?context=H4sIAAAAAAA A_wE_AMD_YToyOntzOjEz OiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijti O jA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJ1eXZ MV21GTzBoZzRTNEVnIj9g EbXcT8AAAA	https://www.avito.ru/korolev/pr edlozheniya_uslug/loft_prostra nstvo_pod_meropriyatiya_4632 620129?context=H4sIAAAAA AAA_wE_AMD_YToyOntzOj EzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5Ijt iOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2OiJ1eX ZMV21GTzBoZzRTNEVnIj9 gEbXcT8AAAA	https://www.avito.ru/korolev/pr edlozheniya_uslug/arenda_zala _dlya_tantsev_4173052150	https://www.avito.ru/korolev/pr edlozheniya_uslug/arenda_lofta _dlya_prazdnikov_loft_fabrika _7259814721?context=H4sIAA AAAAAAA_wE_AMD_YToyO ntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9ya XR5IjtiOjA7c3oxOiJ4IjtzOjE2 OiJ1eXZMV21GTzBoZzRTNE VnIj9gEbXcT8AAAA

Таблица 8

Подобранные публичные оферты об аренде помещений свободного назначения с помесечной 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. Нестеренко, 15	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, 1/4	Московская область, Королев, мкр. Новые Подлипки, проезд Циолковского, 5	Московская область, Королев, мкр. Болшево, Пушкинская ул., 15	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Калинина, 6Б	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, 35к1
Общая площадь, кв. м.	40	34	110,5	44	38,9	132
Цена, руб.кв/ мес.	1 000,00	1 176,47	860,00	1 363,64	1 000,00	1 000,00
Цена за кв. м/ руб./год.	12 000,00	14 117,65	10 320,00	16 363,64	12 000,00	12 000,00
Наличие включенных в стоимость коммунальных платежей	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных расходов
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, отличное состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть	Нет	Есть
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этажность	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Материал стен	Кирпичные	Монолитные	Кирпичные	Монолитные	Кирпичные	Монолитные
Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	Офис	ПСН
Источник информации	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/294220786/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/315061138/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/312246981/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/296956879/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/315535487/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/313232696/

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 5,05 до 16,67 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 860 до 1364 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 площадью 135,9 кв.м расположенным по следующему адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9.

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 9

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 обл., Королёв, пр-т Космонавтов, 34Б	Московская обл., Королёв, ул. Пионерская, 30А	Московская обл., Королёв, ул. Карла Маркса, 1А	Московская обл., Королёв, ул. Циолковского, 14/16
Цена за зал, руб./ час.	800	800	800	1 000
Общая площадь, кв. м.	60	50	54	60
Цена за кв.м, руб./ час.	13,33	16,00	14,81	16,67
Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	включены	включены	включены	включены
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Улучшенная, хорошее состояние	Улучшенная, отличное состояние	Улучшенная, хорошее состояние	Улучшенная, хорошее состояние
Этаж расположения	2 этаж	2 этаж	средний этаж	1 этаж
Материал стен	монолитные	монолитные	монолитные	кирпичные
Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал
Дополнительные услуги	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arendazala_3662686007	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/zal_varendu_2493139270?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1eXZMV21GTzBoZzRTNEVnJlt9gEbXcT8AAAAA	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/svoobodnogo_naznacheniya_54_m_2094873486?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1eXZMV21GTzBoZzRTNEVnJlt9gEbXcT8AAAAA	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/loft_prostranstvo_pod_meropriyatiya_4632620129?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1eXZMV21GTzBoZzRTNEVnJlt9gEbXcT8AAAAA

Таблица 10

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. Нестеренко, 15	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, 1/4	Московская область, Королев, мкр. Новые Подлипки, проезд Циолковского, 5	Московская область, Королев, мкр. Болшево, Пушкинская ул., 15
Общая площадь, кв. м.	40	34	110,5	44
Цена, руб.кв/ мес.	1 000,00	1 176,47	860,00	1 363,64
Цена за кв. м/ руб./год.	12 000,00	14 117,65	10 320,00	16 363,64
Наличие включенных в стоимость коммунальных платежей	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, отличное состояние
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет

Этажность	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Материал стен	Кирпичные	Монолитные	Кирпичные	Монолитные
Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Источник информации	https://korolev.cian.ru/ent/commercial/294220786/	https://korolev.cian.ru/ent/commercial/315061138/	https://korolev.cian.ru/ent/commercial/312246981/	https://korolev.cian.ru/ent/commercial/296956879/

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:

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

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:

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

где C_i – цена i -го аналога до корректировки;

$C_i^{кор}$ – 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 кад. №50:45:0030105:477, общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9.

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 «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 51, п. 1.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,15	9,35	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,44	8,92	16,12

Учитывая, потенциальный спрос на объект оценки краткосрочный характер аренды корректировка на торг в расчет не принимается.

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-2024 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 117, таблица 159.

Таблица 68. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дороговому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,82	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,82	0,74	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,85
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,70	0,86
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,83	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,75	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,85
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,69	0,86

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже в таблице.

Таблица 11

Данные для расчета корректировки на местоположение

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Местоположение в пределах города	центр административного района	центр административного района	центр административного района	центр административного района	Культурный центр
Поправочный коэффициент	0,9	0,9	0,9	0,9	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%

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», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 55, 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	1,09	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-2024 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 275, таблица 162.

Таблица 162. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

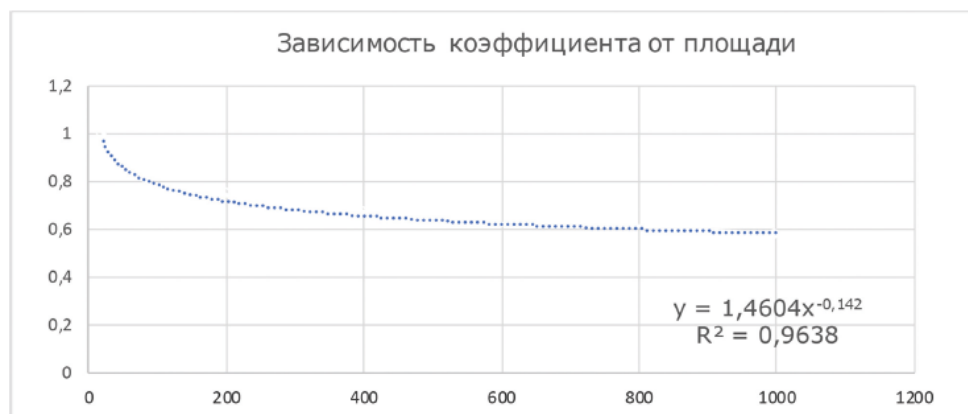
Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,94	0,89	1,00
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,88	0,82	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,99	0,98	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,95	0,90	1,00

Оцениваемый объект имеет организованную парковку, а все объекты-аналоги имеют стихийную парковку. Величина корректировки к ценам всех объектов-аналогов составит: $1,0/0,98 - 1,0 = 2,04\%$, что соответствует нижней границе расширенного интервала.

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», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 54, п. 6.



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Таблица 12

Данные для расчета корректировки на масштаб

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	135,90	60,00	50,00	54,00	60,00
Поправочный коэффициент		0,7270	0,8165	0,8379	0,8288	0,8165
Корректировка	%		-10,96%	-13,24%	-12,28%	-10,96%

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на состояние применялась согласно данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-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	0,89	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	0,74	0,84	0,79
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	0,38	0,73	0,51

Оцениваемый объект как объекты-аналоги №1, 3 и 4 находятся в хорошем техническом состоянии, а объект-аналог №2 находится в отличном техническом состоянии. Величина корректировки к цене объекта-аналога №2 составит – (-6,00%), что соответствует среднему значению.

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3788-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	0,86
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)	1,03	1,08	1,05
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)	1,10	1,22	1,17
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	1,06	1,14	1,09

Расчет корректировки на уровень отделки приведен ниже в таблице.

Таблица 13

Данные для расчета корректировки на уровень отделки

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Отделка	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Поправочный коэффициент	1,08	1,05	1,05	1,05	1,05
Корректировка, %		2,86%	2,86%	2,86%	2,86%

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения принята по данным «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости,

расположенных на территории московского региона», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 54, п. 7.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,14	1,26

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Оцениваемый объект как и объекты-аналоги №1, 2 и 3 расположен на втором и среднем этажах, а объект-аналог №4 расположен на первом этаже. Величина корректировки к цене объекта-аналога №4 составит: $1,00/1,05 - 1,0 = (-4,76\%)$, что соответствует нижней границе.

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 14

Расчет величины почасовой арендной платы за помещение кад. №50:45:0030105:477, общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения за зал	руб./час.	?	800	800	800	1 000
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	135,90	60,0	50,0	54,0	60,0
Цена предложения	руб./кв. м./час.		13,33	16,00	14,81	16,67
1. Уторговывание						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,33	16,00	14,81	16,67
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.		13,33	16,00	14,81	16,67
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.		13,33	16,00	14,81	16,67
4. Корректировка на условия сделки	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			13,33	16,00	14,81	16,67
5. Дата предложения (дата проведения оценки)		15.04.2025	Апрель 2025	Март 2025	Март 2025	Март 2025
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,33	16,00	14,81	16,67
6. Местоположение в пределах города		Московская обл, Королев г, мкр Текстильщик, Тарасовская ул, д. 9	Московская обл., Королёв, пр-т Космонавтов, 34Б	Московская обл., Королёв, ул. Пионерская, 30А	Московская обл., Королёв, ул. Карла Маркса, 1А	Московская обл., Королёв, ул. Циолковского, 14/16
		центр административного района	центр административного района	центр административного района	центр административного района	Культурный центр

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,33	16,00	14,81	15,00
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.		13,33	16,00	14,81	15,00
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.		13,33	16,00	14,81	15,00
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.		13,33	16,00	14,81	15,00
9. Наличие отдельного входа		нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,33	16,00	14,81	15,00
10. Тип парковки		организованная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		2,04%	2,04%	2,04%	2,04%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,61	16,33	15,12	15,31
11. Физические характеристики						
11.1. Общая площадь		135,90	60,00	50,00	54,00	60,00
Корректировка	%		-10,96%	-13,24%	-12,28%	-10,96%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		12,11	14,17	13,26	13,63
11.2. Техническое состояние объекта оценки		Хорошее	Хорошее	Отличное	Хорошее	Хорошее

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Корректировка	%		0,00%	-6,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		12,11	13,32	13,26	13,63
11.3. Внутренняя отделка		Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная
Корректировка	руб.		2,86%	2,86%	2,86%	2,86%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		12,46	13,70	13,64	14,02
11.4. Этаж расположения		2 этаж	2 этаж	2 этаж	средний этаж	1 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-4,76%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		12,46	13,70	13,64	13,35
12. Использование		Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал	Многофункциональный зал
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		12,46	13,70	13,64	13,35
13. Дополнительные услуги		Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		12,46	13,70	13,64	13,35
Для выводов						
Общая валовая коррекция по объекту (к) (скорректированная цена / исходная цена - 1)			15,86%	24,13%	17,18%	30,62%
Обратное значение (1/к)			6,31	4,14	5,82	3,27
Валовая коррекция по всем объектам (S1/к)			19,54	19,54	19,54	19,54
Весовой коэффициент (1/к)/(S1/к)			32,28%	21,21%	29,79%	16,72%
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент			4,02	2,90	4,06	2,23
Коэффициент вариации	%	4,30%				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС	руб./кв. м./час.	13,22				

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Стоимость аренды помещения, округленно, с НДС с учетом коммунальных платежей	руб./кв.м в час	13,22				
Стоимость аренды помещения, округленно, с НДС с учетом коммунальных платежей	руб./кв.м в день	158,64*				

*исходя из 12 часов работы в сутки

Определение корректировок при расчете годовой арендной платы за помещение кад. №50:45:0030105:477, общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9.

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

В арендную ставку объекта оценки включены эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, как и в арендную ставку объекта-аналога №1, а в арендные ставки объектов-аналогов №2, 3 и 4 включены только эксплуатационные расходы. Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №2, 3 и 4 составит – 2026 руб./кв.м в год. Корректировка определена по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга №33, 2023 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. 26 – 3490 руб./кв.м в год с НДС, с учетом понижающего коэф. для Московской области – 0,87, с учетом удельного веса эксплуатационных расходов – 19,0% и коммунальных платежей – 28,0% в операционных расходах (данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 8-е издание ООО «АБН-Консалтинг», 2025 г.) и базового индекса потребительских цен для Московской области с октября 2023 г. по февраль 2025 г. по данным сайта: www.gks.ru в размере – 11,99%.

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	10310	7710	5562
	Эксплуатационные расходы	6872	5512	3490

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	10
Коммунальные платежи	28
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 «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 51, п. 1.

1. Скидка на торг (уторговывание)

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ)	
		ОТ	ДО
Цена предложения офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,15	9,35	15,06
Арендная ставка офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения	12,44	8,92	16,12

Корректировка на торг принята в размере среднего значения – 8,92%.

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-2024 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 117, таблица 159.

Таблица 68. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Отношение удельных цен/арендных ставок объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,90	0,83	0,97
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,83	0,75	0,90
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,69	0,85
Окраины городов, промзоны	0,65	0,55	0,75
Районы крупных автомагистралей города	0,78	0,69	0,86

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже в таблице.

Данные для расчета корректировки на местоположение

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Местоположение в пределах города	центр административного района	центр административного района	центр административного района	центр административного района	центр административного района
Поправочный коэффициент	0,9	0,83	0,9	0,9	0,9
Корректировка, %		8,43%	0,00%	0,00%	0,00%

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

Величина корректировки определена, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 275, таблица 162.

Таблица 162. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные данные по России и границы расширенных интервалов.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,94	0,89	1,00
Отношение удельной цены объекта без парковки к удельной цене объекта с организованной парковкой	0,88	0,82	0,94
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,99	0,98	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,95	0,90	1,00

Оцениваемый объект имеет организованную парковку, а все объекты-аналоги имеют стихийную парковку. Величина корректировки к ценам всех объектов-аналогов составит: $1,0/0,98 - 1,0 = 2,04\%$, что соответствует нижней границе расширенного интервала.

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://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3783-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2025-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	0,89	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, основных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,74	0,84	0,79
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, основных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,38	0,73	0,51

Оцениваемый объект как объекты-аналоги №1, 2 и 3 находятся в хорошем техническом состоянии, а объект-аналог №4 находится в отличном техническом состоянии. Величина корректировки к цене объекта-аналога №4 составит – (-6,00%), что соответствует среднему значению.

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: <https://statistika.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3788-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2025-goda>.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,81	0,89	0,86
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)	1,03	1,08	1,05
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)	1,10	1,22	1,17
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	1,06	1,14	1,09

Расчет корректировки на внутреннюю отделку приведен ниже в таблице.

Таблица 16

Данные для расчета корректировки на внутреннюю отделку

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Качество отделки	Улучшенная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Улучшенная отделка
Поправочный коэффициент	1,08	1,00	1,00	1,00	1,05
Корректировка, %		8,00%	8,00%	8,00%	2,86%

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», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 55, 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	1,09	1,30

Оцениваемый объект и как и объекты-аналоги №1 и 2 не имеют отдельного входа, а объекты-аналоги №3 и 4 имеют отдельный вход. Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №3 и 4 составит: $1,0/1,09 - 1,0 = (-8,26\%)$, что соответствует нижней границе.

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 «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 54, п. 7.

7. Этаж расположения

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в подвале	1,20	1,14	1,26

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных в цоколе	1,12	1,06	1,17
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 2 этаже и выше	1,08	1,05	1,12
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на 1 этаже, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, расположенных на мансардном этаже	1,10	1,05	1,15

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1 и 3 расположен на втором этаже, а объекты-аналоги №2 и 4 расположены на первом этаже. Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №1 и 4 составит: $1,00/1,05 - 1,0 = (-4,76\%)$, что соответствует нижней границе.

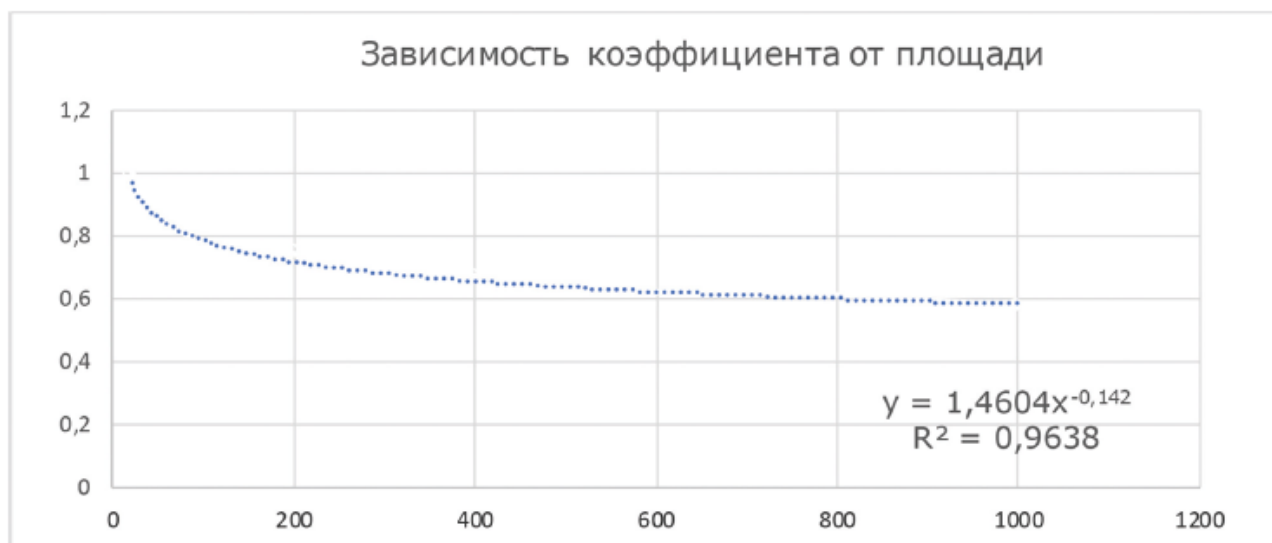
Корректировка на использование или тип объекта

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», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 54, п. 6.



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Таблица 17

Данные для расчета корректировки на масштаб

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	135,9	40,00	34,00	110,50	44,00
Поправочный коэффициент		0,7270	0,8649	0,8851	0,7487	0,8533
Корректировка	%		-15,94%	-17,86%	-2,90%	-14,80%

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 18

Расчет величины годовой арендной платы за помещение кад. №50:45:0030105:477, общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб./мес.	-	40 000	40 000	95 030	60 000
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	135,90	40,0	34,0	110,5	44,0
Цена за единицу площади	руб./кв. м./год.	-	12 000	14 118	10 320	16 364
Наличие включенных в стоимость коммунальных и эксплуатационных платежей		с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов
<i>Корректировка</i>	руб.	-	0	2 026	2 026	2 026
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		12 000	16 143	12 346	18 389
1. Уторговывание						
<i>Корректировка</i>	%		-8,92%	-8,92%	-8,92%	-8,92%
<i>Скорректированная стоимость</i>	руб./кв. м./год.		10 930	14 703	11 244	16 749
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.		10 930	14 703	11 244	16 749
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.		10 930	14 703	11 244	16 749
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>			10 930	14 703	11 244	16 749
5. Дата предложения (дата проведения оценки)		15.04.2025	Февраль 2025	Апрель 2025	Апрель 2025	Март 2025
<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.		10 930	14 703	11 244	16 749
6. Местоположение в пределах города		Московская обл, Королев г, мкр Текстильщик, Тарасовская ул, д. 9	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Нестеренко, 15	Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, 1/4	Московская область, Королев, мкр. Новые Подлипки, проезд Циолковского, 5	Московская область, Королев, мкр. Болшево, Пушкинская ул., 15
Корректировка	%		8,43%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		11 851	14 703	11 244	16 749
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./год.		11 851	14 703	11 244	16 749
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.		11 851	14 703	11 244	16 749
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.		11 851	14 703	11 244	16 749
9. Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		11 851	14 703	11 244	16 749
10. Тип парковки		организованная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		2,04%	2,04%	2,04%	2,04%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 093	15 003	11 474	17 091
11. Физические характеристики						
11.1. Материал стен		Кирпичные	Кирпичные	Монолитные	Кирпичные	Монолитные

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./год.		12 093	15 003	11 474	17 091
11.2. Техническое состояние объекта оценки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Отличное
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		12 093	15 003	11 474	16 065
11.3. Внутренняя отделка		Улучшенная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, отличное состояние
Корректировка	руб.		8,00%	8,00%	8,00%	2,86%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		13 061	16 204	12 392	16 524
11.4. Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Есть	Есть
Корректировка	руб.		0,00%	0,00%	-8,26%	-8,26%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		13 061	16 204	11 369	15 160
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.		13 061	16 204	11 369	15 160
11.6. Этажность		2 этаж	2 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Корректировка	%		0,00%	-4,76%	0,00%	-4,76%
Скорректированная стоимость	руб./кв.		13 061	15 432	11 369	14 438
12. Использование		Многофункциональный зал	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		13 061	15 432	11 369	14 438
13. Масштаб		135,90	40,00	34,00	110,50	44,00
Корректировка	%		-15,94%	-17,86%	-2,90%	-14,80%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 978	12 676	11 040	12 302

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
13. Дополнительные параметры		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 978	12 676	11 040	12 302
Для выводов						
Общая валовая коррекция по объекту (к) (скорректированная цена / исходная цена - 1)			43,34%	41,58%	30,11%	47,63%
Обратное значение (1/к)			2,31	2,40	3,32	2,10
Валовая коррекция по всем объектам (S1/k)			10,13	10,13	10,13	10,13
Весовой коэффициент (1/к)/(S1/k)			22,77%	23,73%	32,77%	20,72%
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент			2 500	3 008	3 618	2 549
Коэффициент вариации	%		7,39%			
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС	руб./кв. м./год.		11 675			
Базовая стоимость аренды 1 кв. м. объекта оценки, округленно, с НДС*	руб./кв.м./год.		11 680			
Базовая стоимость аренды объекта оценки, округленно, с НДС*	руб./кв.м./мес.		973,33			

*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 расчётах 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 19

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./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м.
1	Нежилое помещение общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9	135,9	13,22	158,64**	973,33	11 680,00

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 расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки.

Итоговое значение Таблица 20

№ п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м.
1	Нежилое помещение общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9	135,9	13,22	158,64**	973,33	11 680,00

*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 за кв.м, в день, в месяц и в год), а именно: нежилым помещением площадью 135,9 кв.м, расположенным по следующему адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9

Характеристики объекта оценки приведены в отчете №127-25-М/2. 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, 15 апреля 2025 года, была определена рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, которая составила:

Наименование	Общая площадь, кв.м	Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м.	Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м.
Нежилое помещение общей площадью 135,9 кв.м, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Тарасовская, д. 9	135,9	13,22	158,64**	973,33	11 680,00

*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.

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
25 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:45:0030105:477
Номер кадастрового квартала:	50:45:0030105
Дата присвоения кадастрового номера:	18.07.2012
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 088:068-6706/05
Местоположение:	Московская обл. Королев г. Тарасовская ул. д. 9
Площадь:	135.9
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:	554575.28
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	50:45:0030105:42
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела "5 - Изъятие помещения, машино-места на этаже (плане этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Ольденбургер Светлана Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области "Централизованная библиотечная система" муниципального имущества, ИНН: 5018085861
полное наименование должности	подпись М.П.
	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 2	
Всего листов выписки: 3	
25 мая 2021г.	
Кадастровый номер:	50:45:0030105:477
1	Правообладатель (правообладатели):
1.1	Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области "Централизованная библиотечная система" муниципального имущества, ИНН: 5018085861, ОГРН: 1035003352493
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.1	Оперативное управление 50:45:0030105:477-50/215/2021-2 25.05.2021 16:08:41
3	Документы-основания
3.1	Акт приема-передачи объекта муниципальной собственности в оперативное управление МБУК ЦБС, выдан 11.01.2021 Постановление о закреплении на праве оперативного управления за Муниципальным бюджетным учреждением культуры городского округа Королёв Московской области "Централизованная библиотечная система" муниципального имущества, № 456-ПА, выдан 06.05.2019
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	не зарегистрировано
1	Правообладатель (правообладатели):
1.2	Муниципальное образование городской округ Королёв Московской области
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
2.2	Собственность 50:45:0030105:477-50/215/2020-1 06.10.2020 11:45:05
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:
4.2	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
	не зарегистрировано
полное наименование должности	подпись М.П.
	инициалы, фамилия

Помещение		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 2
Всего листов выписки: 3		
25 мая 2021г.		
Кадастровый номер: 50:45:0030105:477		
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют



полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	ИИНАСЯН У.И.



15.2. Данные, используемые в процессе оценки

Объекты-аналоги, используемые при расчете почасовой арендной ставки

The screenshot shows a web browser displaying an Avito advertisement for 'Почасовая аренда зала' (Hourly hall rental). The URL in the address bar is avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arendazala_3662686007. The page features a large photo of a modern hall with large windows and a yellow wall. The price is listed as '800 Р за час' (800 rubles per hour). The seller is 'Алекс' (Alex), a private contractor with a 5.0 rating and 16 reviews. The location is 'Московская обл., Королёв, пр-т Космонавтов, 34Б'. The advertisement includes a 'Прайс-лист' (Price list) section showing 'Аренда площадки' (Hall rental) for 'от 800 Р' (from 800 rubles). The 'Описание' (Description) states: 'Сдаётся помещение в почасовую аренду площадью 60 м' (A room is offered for hourly rental with an area of 60 m²). On the right side, there is a sidebar with a 'Позвонить через Авито' (Call via Avito) button, a 'Написать сообщение' (Write message) button, and a profile card for 'Анна' (Anna), a designer with a 4.9 rating. At the bottom right, there is a 'Сообщения' (Messages) section showing a message from 'Территория Радости' (Territory of Joy) about a loft space for rent.

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/zal_v_arendu_2493139270?context=H4slIAAAAAAAAE_AMD_YToyOntzOjEzI...

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортёванные... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | >> | Все закладки

Для бизнеса | Карьера в Авито | Помощь | Катоги | #яПомогаю | Мои объявления | Алексей | Разместить объявление

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Корольев, радиус

Главная > ... > Праздники, мероприятия > Прокат и аренда для мероприятий

Зал в аренду

Добавить в избранное | Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

На некоторые услуги в категории нужны разрешения / лицензия. [Подробнее](#)

Екатерина
5.0 ★★★★★ 13 отзывов
Частный исполнитель
На Авито с ноября 2015
Закладка: -386 кг CO₂

5 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя
Здравствуйте!

Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?
Свободны в выходные?
Что нужно для заказа?

Выбирайте среди множества дизайнеров

Дизайнер
5.0 ★★★★★
Выбрать фрилансера

Avito Услуги

Документы проверены
Через приложение банка

Расположение

Московская обл., Корольев, Пионерская ул., 30А [Показать карту](#)

Подробности

Опыт работы: 3-7 лет
Берёте ли срочные заказы: Да
Предоплата: Нет

Минимальное время заказа: 1 ч
Работа в праздники и выходные: Возможна
Аудитория: Семейная

Прайс-лист

Аренда площадки	от 800 Р за час
Аренда лофта	от 800 Р за час
Аренда звукового оборудования	от 800 Р за час

Сообщения 1

Объекты-аналоги, используемые при анализе рынка почасовых арендных ставок

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_tantsev_4173052150

Google Объектив

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортёванные... | Банки | Поисквики | Техника | Авто

Для бизнеса | Карьера в Авито | Помощь | Катоги | #яПомогаю

Мои объявления | Алексей | Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Колонна, радиус

Главная > ... > Праздники, мероприятия > Прокат и аренда для мероприятий

Аренда зала для танцев

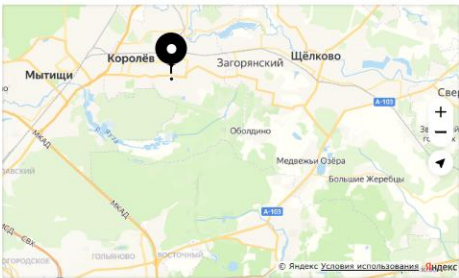
Добавить в избранное | Добавить заметку



Документы проверены
Через приложение банка

Расположение

Московская обл., Королёв, ул. Аржакова, 7



Подробности

Опыт работы: 3-7 лет
Берёте ли срочные заказы: Да
Предоплата: Нужна

от 600 ₽ за услугу

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

На некоторые услуги в категории нужны разрешения / лицензия. [Подробнее](#)

Анастасия
5.0 ★★★★★ 4 отзыва
Частный исполнитель
На Авито с ноября 2019
Экоклад: -257 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?
Свободны в выходные?
Что нужно для заказа?

И срочно



Сообщения

Ксения
Свободного назначен... от 600 Р
Вы договорились с исполнител...

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_dlya_prazdnikov_loft_fabrika_7259814721?context=H4sIAAAAAA...

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортёванные... | Банки | Поискники | Техника | Авто | >> | Все закладки

Для бизнеса | Карьера в Авито | Помощь | Катоги | #яПомогаю | Мои объявления | Алексей | Разместить объявление

Avito | Все категории | Поиск по объявлениям | Найти | Корольев, радиус

Главная > ... > Праздники, мероприятия > Организация и проведение мероприятий

Аренда Лофта для праздников "лофт фабрика"

Добавить в избранное | Добавить заметку



Позвонить через Авито

Написать сообщение
Отмечает за несколько часов

На некоторые услуги в категории нужны разрешения / лицензия. [Подробнее](#)

Лофт Фабрика
Компания
На Авито с 25 марта 2025

Подписаться на продавца

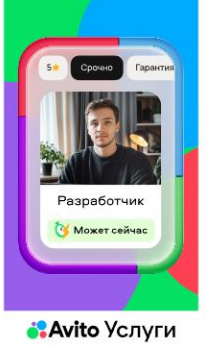
Контактное лицо
Ангелла

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?
Свободны в выходные?
Что нужно для заказа?

И **срочно** находите разработчиков

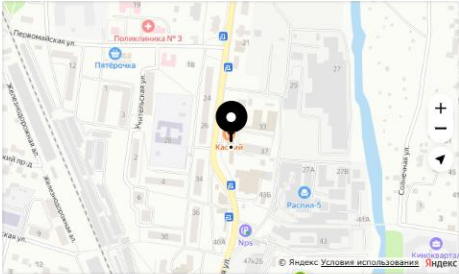


Документы проверены
По фото прав и видео

Расположение

Московская обл., Корольев, мкр-н Первомайский, Советская ул., 35

[Скрыть карту](#)



Сообщения 1

Ксения
Свободного назначен... от 600 Р
Вы договорились с исполнител...

Объекты-аналоги, используемые при расчете годовой арендной ставки

korolev.cian.ru/rent/commercial/294220786/

Google Объектив

Перезапустить и обновить

Начальная страница

Акции

Книги

Новости

Популярные ресу...

Импортированы...

Банки

Поисковики

Техника

Авто

»

Все закладки

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

Обновлено: 20 фев, 12:56 • 1562 просмотра, 3 за сегодня, 764 уникальных с марта 2024

Сдается свободное назначение, 40 м²

Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Нестеренко, 15 [На карте](#)
 /А/ Ярославское шоссе 12 км от МКАД /А/ Осташковское шоссе 18 км от МКАД
 /М/ Медведково 27 мин. /М/ Улица Сергея Эйзенштейна 27 мин. /М/ ВДНХ 27 мин.

7 фото

Площадь
40 м²

Этаж
2 из 2

Помещение
Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Отзыв о сайте

доставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

40 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

»

Цена за метр

12 000 ₽ в год

Налог

НДС включен: 6 640 ₽

Комиссии

нет

Коммунальные платежи

включены

Эксплуатационные расходы

включены

+7 964 564-32-89

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Retail Redevelopment

Документы проверены

Дом премиум-класса МИРА

Рассрочка с первым взносом от 5%.

Собственный выход в парк Акведук и к реке

Яуза. Закрытый двор

korolev.cian.ru/rent/commercial/294220786/ Google Объектив

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированы... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | Все закладки

Фотографии (7) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления | Свободное назначение, 40 м²

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

Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Субаренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.

Об объекте

Площадь	40 м²
Этаж	2 из 2
Состояние	Типовой ремонт

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

Отзыв о сайте

40 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр 12 000 ₽ в год

Налог НДС включен: 6 640 ₽

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 964 564-32-89

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

ОТДЕЛ АРЕНДЫ

Retail Redevelopment

Документы проверены

Дом премиум-класса MIRA

Рассрочка с первым взносом от 5%.

Собственный выход в парк Акведук и к реке Яуза. Закрытый двор

Реклама

ОО «СЗ «ПМ-Девелопмент», ИНН 9714056333. Проектная декларация на сайте

korolev.cian.ru/rent/commercial/315061138/

Google Объектив

Перезапустить и обновить

Начальная страница

Акции

Книги

Новости

Популярные ресу...

Импортированные...

Банки

Поисковики

Техника

Авто

Все закладки

Аренда

Продажа

Новостройки

Дома и участки

Коммерческая

Ипотека

Мой дом

Сервисы

Приложение Циан

ПИК

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

Обновлено: 11 апр, 05:42 41 просмотр, 1 за сегодня, 29 уникальных

Сдается свободное назначение, 34 м² в деловом центре «на ул. Пионерская, 1/4»

Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. Пионерская, 1/4 [На карте](#)

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

Медведково 26 мин. Улица Сергея Эйзенштейна 26 мин. Ростокино 26 мин.

Пожаловаться



7 фото

Площадь

34 м²

Этаж

1 из 6

Помещение

Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

40 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр

14 118 Р в год

Налог

УСН

Комиссия

80%

Коммунальные платежи

не включены

Эксплуатационные расходы

включены

+7 909 935-12-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 25562721

Документы проверены

Upside Towers

Сверхквартал вне времени. Премиальная инфраструктура на территории 7 га с парком и бульваром. СВАО



Отзыв о сайте

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сдается помещение свободного назначения 29,4 м² + коридор 4,5 м² на 1 этаже многофункционального административного здания в центре микрорайона Юбилейный. Есть возможность подведения воды. Кондиционер. Соседи по помещению: салон штор, окна ПВХ, шкафы-купе, ПВЗ Озон, турфирма. В здании расположен МФЦ. Арендная плата в месяц - 40 000 + коммунальные платежи

Возможное назначение

Свободное назначение

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 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Нет
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	80%

Об объекте

40 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр 14 118 Р в год

Налог УСН

Комиссия 80%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 909 935-12-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 25562721

Документы проверены

Upside Towers

Сверхквартал вне времени. Премиальная инфраструктура на территории 7 га с парком и бульваром. СВАО



сайт: наш.дом.рф

Реклама

Отзыв о сайте

korolev.cian.ru/rent/commercial/315061138/ Google Объектив

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированы... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | Все закладки

Фотографии (7) | **Описание** | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления | Свободное назначение, 34 м²

Арендные каникулы	Нет
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	80%

Об объекте

Площадь	34 м²
Этаж	1 из 6
Количество мокрых точек	1
Мощность, кВт	15
Высота потолков	3 м
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная, 40 мест, бесплатно Наземная, 40 мест

О БЦ «на ул. Пионерская, 1/4»

Год постройки	2003	Тип здания	Деловой центр
Категория здания	Действующее	Общая площадь	11 569 м²
Вентиляция	Приточная	Кондиционирование	Центральное
Отопление	Центральное	Система пожаротушения	Сигнализация

[Подробнее о БЦ](#)

Фотографии бизнес-центра



Отзыв о сайте | Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

40 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 38 800

Цена за метр 14 118 Р в год

Налог УСН

Комиссия 80%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 909 935-12-06

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Быстро отвечает на сообщения

АСТОП ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 25562721

Документы проверены

Upside Towers

Сверхквартал вне времени. Премиальная инфраструктура на территории 7 га с парком и бульваром. СВАО



Upside Development. Проектная декларация на сайте нашего РФ

korolev.cian.ru/rent/commercial/312246981/ Google Объектив

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированны... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | Все закладки

Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сервисы | Приложение Циан | **ПИК**

Обновлено: 3 апр, 02:27

Сдается свободное назначение, 110,5 м²

Московская область, Королев, мкр. Новые Подлипки, проезд Циолковского, 5 [На карте](#)
 А Ярославское шоссе 10 км от МКАД А Осташковское шоссе 16 км от МКАД
 М Медведково 24 мин. М Улица Сергея Эйзенштейна 24 мин. М Ростокино 24 мин.

Пожаловаться



8 фото

Площадь: 110,5 м² Этаж: 2 из 2 Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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

[Купить отчёт у партнёра](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Отзыв о сайте

Сдается помещение 110,5 кв.м под обучающие классы, школы, кружки или офис. Три изолированные комнаты, комната для администраторов (ресепшн), большой холл, 2 санузла, окна пластиковые.

95 030 Р/мес. [❤](#)

Предложите свою цену

Например, 92 100 [>](#)

Цена за метр 10 320 Р в год
 Налог УСН
 Комиссия 1%
 Коммунальные платежи не включены
 Эксплуатационные расходы включены

+7 985 556-77-89
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

Мультиквартал VEER

Бизнес-класс с панорамными видами в престижном ЗАО Москвы! Скидка 15% на выделенный пул квартир



Реклама

korolev.cian.ru/rent/commercial/312246981/

Google Объектив

Перезапустить и обновить

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированные... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | Все закладки

[Купить отчет у партнера](#) [Посмотреть пример отчёта](#)

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плейс», ОГРН: 5167746245960

Сдается помещение 110,5 кв.м под обучающие классы, школы, кружки или офис. Три изолированные комнаты, комната для администратор (ресепшн), большой коридор, 2 санузла, окна пластиковые, кондиционеры. Общий выход через ТЦ и отдельный выход во двор. Отличный ремонт. Офис готов к въезду. Стоимость 95 000 руб. в месяц + коммунальные платежи. Отдельный вход, свободная парковка, Интернет. Доступ круглосуточно.

Возможное назначение

Свободное назначение

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	95 р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	11 мес.
Арендные каникулы	Да
Стоимость парковки	Бесплатно
Комиссия от клиента	1%

[Отзыв о сайте](#)

95 030 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 92 100

Цена за метр 10 320 Р в год

Налог УСН

Комиссия 1%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 556-77-89

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

РИЕЛТОР
ID 52222999

ЖК Sydney City от ФСК

Внесите больше – цена ниже. Скидки до 28%

ФСК

Реклама
Рекламодатель: ООО «СЗ Лидер»

korolev.cian.ru/rent/commercial/312246981/

Google Объектив

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированные... | Банки | Поисквики | Техника | Авто

Фотографии (8) | Описание | Расположение | Контактное лицо | Похожие объявления

Свободное назначение, 110,5 м²

Об объекте

Площадь	110,5 м²
Этаж	2 из 2
Юридический адрес	Не предоставляется
Количество мокрых точек	2
Мощность, кВт	10
Высота потолков	3 м
Витринные окна	Есть
Состояние	Типовой ремонт
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная, 50 мест, бесплатно Наземная, 50 мест

О ТЦ «в проезде Циолковского, 5»

Год постройки	1972	Тип здания	Торговый центр
Категория здания	Действующее	Общая площадь	3 922,8 м²
Масштаб торгового комплекса	Микрорайонный	Вентиляция	Естественная
Кондиционирование	Местное	Отопление	Центральное
Система пожаротушения	Сигнализация		

[Подробнее о ТЦ](#)

Фотографии торгового-центра

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

Отзыв о сайте

95 030 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 92 100

Цена за метр 10 320 ₽ в год

Налог УСН

Комиссия 1%

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 985 556-77-89

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

РИЕЛТОР
ID 52222999

ЖК Sydney City от ФСК

Внесите больше – цена ниже. Скидки до 28%

Реклама

район, ул. Мясницкая 12 строение 1 этаж 1, комн. 22. Застройщик: ФСК Sydney C

korolev.cian.ru/rent/commercial/296956879/ Google Объектив

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированны... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | Все закладки

Фотографии (6) | Описание | Расположение | Похожие объявления

Свободное назначение, 44 м²

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

Об объекте

Площадь 44 м²

Этаж 1 из 20

Состояние Типовой ремонт

Вход Отдельный со двора

60 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Цена за метр 16 364 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 964 575-69-60

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Абсолют Капитал Недвижимость
Суперагент

Nametkin Tower

Апартаменты бизнес-класса от 9,7 млн руб.
Скидки до 20%. Высокие потолки и панорамные окна

АО «ПСК «ОСНОВА», ИНН 7715264390. Проектная декларация на сайте застройщика

Похожие рядом | Инфраструктура | Панорама

Общая площадь 44 м²

Отзыв о сайте

Объекты-аналоги, используемые при анализе рынка годовых арендных ставок

korolev.cian.ru/rent/commercial/315535487/

Google Объектив

Перезапустить и обновить

Начальная страница

Акции

Книги

Новости

Популярные ресу...

Импортированы...

Банки

Поисковики

Техника

Авто

Недвижимость в Королеве > Коммерческая > Аренда офисов в Королеве > Ярославское шоссе > Подлипки > метро Медведково > улица Калинина

Обновлено: 5 апр, 04:00 33 просмотра, 1 за сегодня, 23 уникальных

Сдается офис (А)

в деловом центре «Сигма»

Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Калинина, 6Б На карте

Ярославское шоссе 9 км от МКАД

Медведково 22 мин. Ростокино 22 мин. Улица Сергея Эйзенштейна 23 мин.

Поделиться

Пожаловаться

4 фото

Площадь

38,9 м²

Этаж

2 из 5

Помещение

Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в 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

отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

38 900 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 37 700

Цена за метр

12 000 Р в год

Налог

УСН

Комиссия

50%

Коммунальные платежи

включены

Эксплуатационные расходы

включены

+7 980 750-17-95

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Три Ступени

Документы проверены

РИЕЛТОР

Наталья Сафронова

1.0 • 1

Бусиновский парк от ПИК

Квартиры с выгодой до 740 тыс. руб. 4 детских сада и 2 школы на территории

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

korolev.cian.ru/rent/commercial/315535487/

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированные... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | >> | Все закладки

Сдается помещение свободного назначения, расположенное на 2 этаже БЦ "Сигма".
Предоставляется юридический адрес.

Площадь 38.9 кв.м.

Арендная плата 38 900 рублей.

Депозит 1 месяц(не разбивается).

Комиссия 50%

[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

Обеспечительный платеж	38 900 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Минимальный срок аренды	1 мес.
Арендные каникулы	Да
Комиссия от клиента	50%

[Отзыв о сайте](#)

38 900 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 37 700 [>](#)

Цена за метр 12 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия 50%

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 980 750-17-95

☎ Номер только для звонков, сообщения не дойдут

📧 Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Три Ступени
Документы проверены

РИЕЛТОР
Наталья Сафронова
★ 1.0 · 1

Бусиновский парк от ПИК

Квартиры с выгодой до 740 тыс. руб. 4 детских сада и 2 школы на территории

ПИК

Реклама

ПАО «ПИК СЗ», ОГРН 1027739157034. Проектная декларация размещена на

korolev.cian.ru/rent/commercial/315535487/ Google Объектив

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированы... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | Все закладки

Фотографии (4) | **Описание** | Расположение | Похожие объявления | Офис, 38,9 м²

Комиссия от клиента 50%

Об объекте

Площадь	38,9 м²
Этаж	2 из 5
Количество мокрых точек	4
Состояние	Офисная отделка
Вход	Отдельный с улицы
Парковка	Наземная Наземная

Инфраструктура

- Автомойка
- Буфет
- Медицинский центр
- Салон красоты
- Ателье одежды

- Аптека
- Гостиница
- Парк
- Супермаркет

О БЦ «Сигма»

Тип здания	Деловой центр	Категория здания	Действующее
Общая площадь	6 643,8 м²	Вентиляция	Естественная
Кондиционирование	Местное	Отопление	Центральное
Система пожаротушения	Сигнализация		

[Подробнее о БЦ](#)

Отзыв о сайте

38 900 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 37 700

Цена за метр 12 000 Р в год

Налог УСН

Комиссия 50%

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 980 750-17-95

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Напишите, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Три Ступени
Документы проверены

РИЕЛТОР
Наталья Сафронова
1.0 · 1

Бусиновский парк от ПИК

Квартиры с выгодой до 740 тыс. руб. 4 детских сада и 2 школы на территории

ПИК

Реклама

Секстанс декларирует размещение на сайте нац. дем. по. Запретовщик АО «СЗ-Ужор»

korolev.cian.ru/rent/commercial/313232696/ Google Объектив

Начальная страница | Акции | Книги | Новости | Популярные ресу... | Импортированные... | Банки | Поисквики | Техника | Авто | Все закладки

Фотографии (12) Описание Расположение Похожие объявления Свободное назначение, 132 м²

Арт. 93567291 **Аренда нежилого помещения свободного назначения!**

Предлагаем в аренду просторное помещение площадью 132 квадратных метра, расположенное на первом этаже жилого дома. Это идеальное пространство для вашего бизнеса!

Все перегородки внутри сделаны из гипсокартона, можно снести и возвести как вам необходимо.

Узнать больше

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	132 000 Р
Предоплата	1 месяц
Тип аренды	Прямая аренда
Срок аренды	Длительный
Арендные каникулы	Нет

Об объекте

Площадь	132 м²
Этаж	1 из 18
Высота потолков	3,3 м
Состояние	Офисная отделка
Вход	Отдельный с улицы

Оставить отзыв

132 000 Р/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 128 000

Цена за метр 12 000 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 761-15-79

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

САМОЛЕТ ПЛЮС АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Самолет Плюс Королёв
Документы проверены

РИЕЛТОР
Сергей Иванович

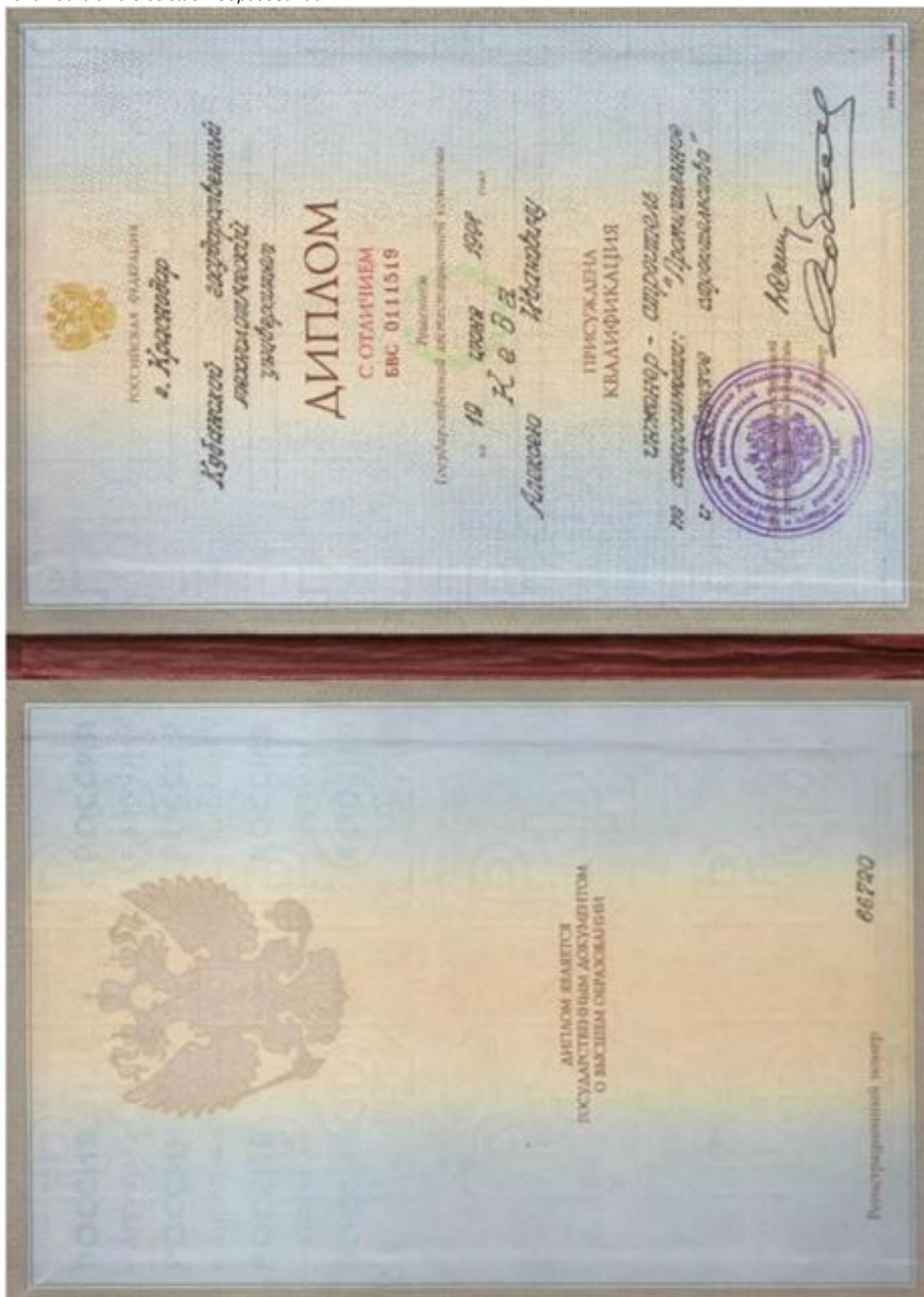
ЖК «1-й Саларьевский»

Скидки до 27% на все квартиры

Реклама

15.3. Копии документов исполнителя и оценщика

Копия диплома о высшем образовании





О профессиональной деятельности.

III M 438934

Настоящий проект не является

Алексей Иванович

и том, что от(а) с . 5 - 9 СКАРПЯ 2001 г. (10) 31-МАЯ 2002.

применяя профессиональную подготовку в Метатрасовом институте по высшим квалификационным и переподготовку работников кадров специальности «Инженер-электрик» в соответствии с требованиями

Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и пр. собственности. Специализация
Оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия (подписи от 25 мая 2002г.

Удостоверит право (соответствие квалификации) Ксга

Алексея Ивановича

на развитие профессиональной деятельности в сфере **Профессионализма**
оценкам экспертов объектов и прав собственности
Специализация Оценка стоимости предприятия (бизнеса)

Thymus are important in the development of the immune system.

Asperula (Asperula)

Москва
Изд. 2002

Регистрационный номер 1262-27

Journal of Management Education, 20(6), 709-728.

Авторы имеют право на получение авторского вознаграждения

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
№ согласно 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

№ 040288-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Кеда Алексею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

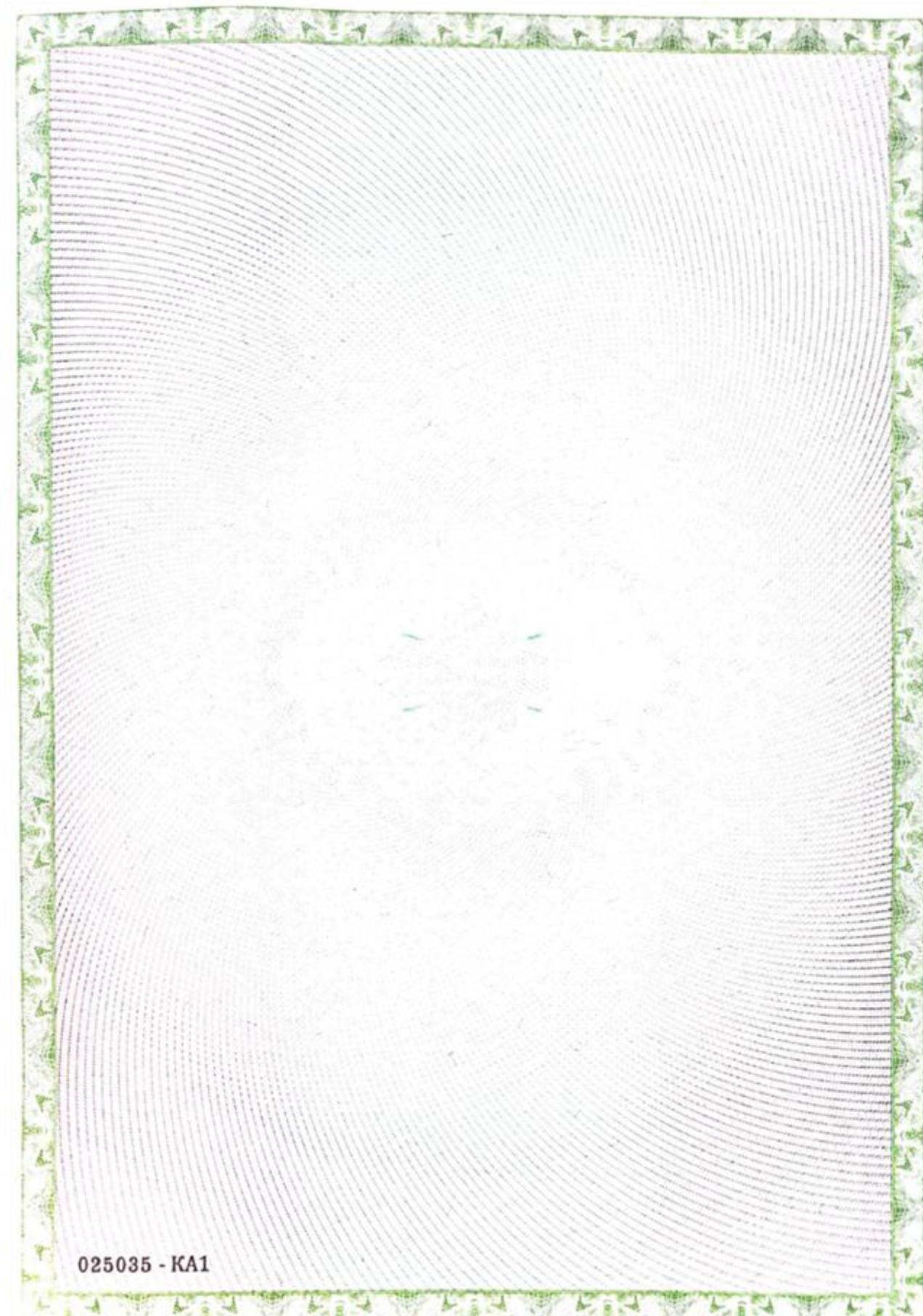
от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 27 » июня 20 27 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г. № 1234567



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047118-2

« 14 » марта 20 25 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 « 14 » марта 20 25 г. № 395

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 14 » марта 20 28 г.

АО «СПЕЦИАЛ», Москва, 2004 г. - бл. Т3 № 908



ДОГОВОР	
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА	
№ 433-584-049045/25	
26.02.2025 г.	г. Краснодар
1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. Кедя Алексей Иванович Паспортные данные: 03 25, 078449, ГУ МВД России по Краснодарскому краю дата 22.11.2024 г. Адрес регистрации: г. Краснодар, ул. Айвазовского, 50 кв.53 E-mail: Ktrp2000@mail.ru Тел.: 8-905-543-30-98
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. E-mail: prof-mnk@ingos.ru, Тел.: +7(499)973-92-03
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С «25» марта 2025 года по «24» марта 2026 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 Страхователем 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, ФРАНШИЗА:	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 (Сто тысяч) рублей . 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена.
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 25.03.2025 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 07.10.2024 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, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением 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. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме
10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	10.1. 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. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.
СТРАХОВАТЕЛЬ: Кедя Алексей Иванович	СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»
От Страхователя: 	От Страховщика: 
	Заместитель начальника отдела рисков ответственности управления обработки данных филиала СПАО «Ингосстрах» в Краснодарском крае Ефименко И.И. Доверенность №2509622-58425 от 29.01.2025 г.
	

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 433-584-068990/24 от «20» мая 2024**

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@nossenka.ru
Тел.: 499-220-30-34
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, 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 2024 года по «14» июня 2025 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 2024 г.
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 (искусственные 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 имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересам, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь понес или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению по настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

Страхователь



Страховщик



9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

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.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судах общей юрисдикции и арбитражных судах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

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.

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.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

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.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

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.

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.

13.3. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН**СТРАХОВАТЕЛЬ:**

Общество с ограниченной ответственностью
"Норматив"

От Страхователя:

Генеральный директор
Бояров В.В.
На основании Устава



СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:

Заместитель директора филиала СПАО
«Ингосстрах» в Краснодарском крае
Гридин А.В.
На основании доверенности от 26.01.2024 г.,
зарегистрированной в реестре № 1226206-
584/24

