Общество с ограниченной ответственностью
«НОРМАТИВ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «НОРМАТИВ»
/Бояров В. В./
22 апреля 2024 года
М.П.

ОТЧЕТ
№121-24-М/3

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: 141070, Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5

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): 22 апреля 2024 г.

Москва 2024 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: нежилыми помещениями площадью 190,4 кв.м (нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м и часть нежилого помещения №18 площадью 70,2 кв.м) расположенными по следующему адресу: 141070, Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете №121-24-М/3. 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, 22 апреля 2024 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	Нежилые помещения площадью 190,4 кв.м, в том числе: - нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м -часть нежилого помещения № 18 площадью70,2 кв.м расположенные по адресу: 141070 Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5	190,4	11,07	132,84**	890,00	10 680,00

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов
**исходя из 12 часов работы в сутки

Оценку выполнил
и подготовил отчет оценщик _____ Кеда А. И.

Отчет утвердил
генеральный директор
ООО «НОРМАТИВ» _____ Бояров В. В.

М.П.

Оглавление

1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
3 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 8
4 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ 9
5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 11
5.1 Сведения о Заказчике 11
5.2 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 11
5.3 Сведения об оценщиках 11
5.4 Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах 12
6 ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 13
7 ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ 15
7.1 Перечень документов 15
8 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 16
9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 21
10 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 22
10.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости 22
10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект 26
10.3. Обзор рынка недвижимости Московского региона за пределами МКАД 32
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 34
11 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 38
11.1. Проведение оценки включает следующие этапы: 38
11.2. Подходы к оценке объектов недвижимости 38
11.3. Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости Объекта оценки 39
11.3.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом 41
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 64
13 ЗАКЛЮЧЕНИЕ 65
14 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 66
15 ПРИЛОЖЕНИЯ 67
15.1. Копии документов, предоставленных Заказчиком 67
15.2. Данные, используемые в процессе оценки 69
15.3. Копии документов исполнителя и оценщика 97

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) Нежилые помещения площадью 190,4 кв.м, в том числе: - нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м -часть нежилого помещения № 18 площадью70,2 кв.м (помещения входят в состав нежилого помещения, которое находится в оперативном управлении МБУК ЦБС общей площадью 859,30 кв.м)
Основание для проведения оценки	Контракт №164042-24 услуги по оценке нежилых помещений от 8 апреля 2024 г.
Дата оценки	22 апреля 2024 года
Дата составления отчета	22 апреля 2024 года
Номер и дата отчета	№121-24-М/3 от 22 апреля 2024 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	Нежилые помещения площадью 190,4 кв.м, в том числе: - нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м -часть нежилого помещения № 18 площадью70,2 кв.м расположенные по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5	190,4	11,07	132,84	890,00	10 680,00

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	Нежилые помещения площадью 190,4 кв.м, в том числе: - нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м -часть нежилого помещения № 18 площадью70,2 кв.м расположенные по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5	190,4	11,07	132,84	890,00	10 680,00

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) Помещение Библиотека-филиал № 12по адресу: 141070, Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5
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) Нежилые помещения площадью 190,4 кв.м, в том числе: - нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м -часть нежилого помещения № 18 площадью70,2 кв.м (помещения входят в состав нежилого помещения, которое находится в оперативном управлении МБУК ЦБС общей площадью 859,30 кв.м)
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	План размещения библиотеки Выписка из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право пользования и владения недвижимым имуществом на условиях аренды
Ограничения и обременения права	не зарегистрированы
Идентификация правообладателя в отношении объекта оценки	1. Право собственности принадлежит городу Королев; 2. Право оперативного управления принадлежит МБУК ЦБС № 50-50-45/019/2007-387 от 13.06.2007.
Цель оценки (с указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которым возникла необходимость проведения оценки)	Оценка производится для заключения договоров аренды
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости и предпосылки стоимости, если это необходимо в соответствии с пунктами 17 и 20 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Рыночная стоимость. Предпосылки стоимости: 1. предполагается сделка с объектом оценки; 2. участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники); 3. дата оценки – на дату составления отчета об оценке; 4. предполагаемое использование объекта – проведение культурных просветительских и досуговых мероприятий характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)	На дату составления отчета
Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден	Стоимость аренды определяется с учетом НДС 20%, с учетом коммунальных и эксплуатационных платежей

Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку	
Иные существенные допущения[1]	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 оценку[2]	- 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 Федерации[3]	Отчет об оценке необходим для заключения договоров 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 размера арендной платы, в том числе начальной цены предмета аукциона или конкурса с учетом НДС 20%. 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 оценке[4]	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	7 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 отчёте 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 отчётов 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.

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

b) 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 предоставляют 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.

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

d) 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.

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

f) 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 30968104000000000225
Наименование страховой компании, реквизиты полиса и сумма страхования ответственности	СПАО «Ингосстрах». Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-584-047075/23. Период страхования (срок действия договора страхования): с 15 июня 2023 года по 14 июня 2024 года. Сумма страхования 550 000 000 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.
Соответствие юридического лица требованиям законодательства Российской Федерации	ООО «НОРМАТИВ» соблюдает требования Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135 от 10 октября 1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивает соблюдение указанных требований своими работникам. На дату оценки имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых - не приостановлено.
Сведения о независимости юридического лица	Настоящим ООО «Норматив» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО «Норматив» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.3 Сведения об оценщиках

Ф.И.О.	Кеда Алексей Иванович
Местонахождение оценщика	115419 г. Москва, 2-й 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 №433-584-023479/24 от 20.02.2024 г. Период страхования (срок действия договора страхования) с 25 марта 2024 года по 24 марта 2025 года.
Сумма страхования гражданской ответственности	5 000 000 (Пять миллионов) рублей
Наличие квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» 024889-1 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 15.07.2021 г. №208 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» 031716-2 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 19.11.2021 г. №227
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Кеда А.И. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Кеда А.И. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Кеда А.И. не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.4 Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

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

6 Используемые понятия и определения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Объемы и этапы оценки

В соответствии с п. I.1 ФСО №III[5] 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. Кирова, д. 5. Все помещения расположены в помещениях Библиотеки-филиала № 12.

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 Подлипки
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	1,70 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 помещений кад. № 50:45:0020425:287

Показатель	Описание или характеристика показателя
Кадастровый номер	50:45:0020425:287
Этаж расположения	1-й этаж
Площадь, кв. м	859,3
Высота потолков, м	н/д
Состояние объекта (субъективная оценка)	Улучшенная отделка
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет
Наличие отдельного входа	Нет
Данные о перепланировке Наличие существенной перепланировки	По данным проведенного осмотра и предоставленным документам перепланировка не выявлена
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	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

Таблица 3

Характеристика объекта оценки (состава объекта оценки)

Показатель	Описание или характеристика показателя	
Номер помещения	20	Часть нежилого помещения № 18
Этаж расположения	1-й этаж	1-й этаж
Площадь, кв. м	190,4	70,2
Высота потолков, м	н/д	н/д
Состояние объекта (субъективная оценка)	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Видимые дефекты внутренней отделки	Нет	Нет
Наличие отдельного входа	Нет	Нет
Данные о перепланировке Наличие существенной перепланировки	По данным фото предоставленным заказчиком и предоставленным документам перепланировка не выявлена	По данным фото предоставленным заказчиком и предоставленным документам перепланировка не выявлена
Отражение перепланировки в Технической документации (если есть)	Нет	Нет
Дополнительная существенная информация	-	-
Текущее использование	Помещения для проведения краткосрочных культурных, просветительских и досуговых мероприятий (помещения свободного назначения)	Помещения для проведения краткосрочных культурных, просветительских и досуговых мероприятий (помещения свободного назначения)
Субъект права на объект оценки	Оперативное управление. Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области «Централизированная библиотечная система» (МЬУК ЦБС) ИНН 5018085861 КПП 501801001 ОГРН 1035003352493	Оперативное управление. Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области «Централизированная библиотечная система» (МЬУК ЦБС) ИНН 5018085861 КПП 501801001 ОГРН 1035003352493
Выделенная эл. мощность	Нет данных	Нет данных

Таблица 4

Фотографии объекта оценки

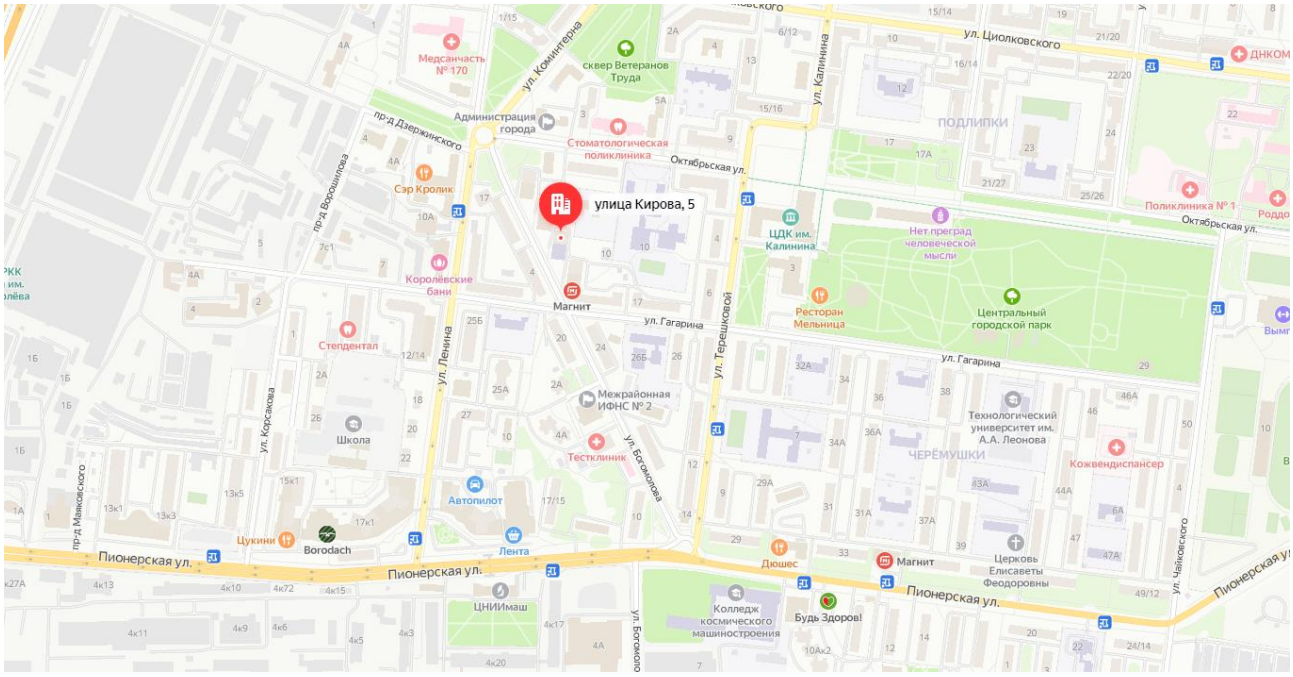


Рисунок 1. Расположение объекта оценки на карте

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 Лосиного Острова). Лесные массивы в черте города занимают территорию 3800 га. Также в черте города находится часть урочища «Яузский водоболотный комплекс».

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

Городской округ Королёва граничит с городскими округами 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» - важнейшая организация в области материаловедения ракетно-космической техники, выполняет НИОКР по созданию и комплексному исследованию свойств материалов.
- НИИ Космических систем им. А. А. Максимова (филиал ГКНПЦ им. Хруничева) - занимается исследованиями и экспериментальными работами по созданию новой техники и прогрессивных технологий: космических, энергосберегающих (в том числе альтернативных источников энергии), по системам мониторинга объектов и природных ресурсов.
- 160-й Домостроительный комбинат «Подмосковье» - выпуск домостроительной продукции для строек города, коттеджи, бани. Прекратил свою деятельность в 2016-м году[83].
- НВП «Болид» - производство и поставка оборудования для систем безопасности: технических средств охраны, противопожарных систем, контроля доступа, видеонаблюдения, систем автоматизации и диспетчеризации.

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

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

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

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

- станция Подлипки-Дачные;

- станция Болшево, состоящая из двух платформ: Монинского направления и Фрязинского направления;

- платформа Валентиновка (на Монинском направлении);

- платформа Фабрика 1 Мая (на Фрязинском направлении).

9 Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Положение России в мире и основные внешнеполитические события

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами природных и энергетических ресурсов для развития экономики. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, плодородных земель и чернозёмов, по запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	**+5,6**	**-1,2**	**+3,6**
2.	Инвестиции в основной капитал (**11,7% от ВВП**)	**+8,6**	**+5,4**	**+10,0 ***
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	**-0,5**	**-1,0**	**+5,4**

* - за период январь-сентябрь 2023 года.

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	янв 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	**+5,1**	**+5,4**
5.	Промышленное производство	**+3,5**	**+4,6**
6.	Продукция сельского хозяйства	**-0,3**	**-0,2**
7.	Строительство (объём СМР)	**+8,7**	**+3,9**
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около **83**%)	**+7,5**	**+1,0**
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	**+12,8**	**+9,3**
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	**-0,6**	**-1,7**
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	**+0,0**	**-9,4**
	- Трубопроводного (около 45%)	**-3,7**	**+4,4**
	- Автомобильного (около 8%)	**+22,1**	**+15,7**
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	**+6,4**	**+9,1**
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	**+4,4**	**+6,2**
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	**+10,2**	**+2,1**
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	**+4,0**	**+19,4**
	- потребительская	**+5,9**	**+7,4**

(изменение в рублях)

		22/21г., %	янв-декабрь 23/22г., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		
	- номинальная	**+12,7**	**+14,1**
	- реальная (учитывает инфляцию)	**-1,1**	**+7,8**

(изменение в рублях в текущих ценах)

		янв 23/22г., %	янв 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.01.24**	**+9,7**	**+23,4**
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	**+17,6**	**+30,1**
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	**0,4%**	**0,4%**
17.	Международные резервы (ЗВР), на **23.02.24**г.: **582,0** млрд. долл. США	**-1,7**	**0,0**
18.	Фонд национального благосостояния на **01.02.24**г.: **11,9** трлн. руб. (**6,7 %** от ВВП) или **133,5** млрд. долл. США	**-11,8**	**-11,8**
19.	Государственный внешний долг, на **01.02.24г. 53,0** млрд. долл. США	**0.0**	**0.0**

	Другие показатели	2022	02.03.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с **18.12.23г.**, %	**+8,5**	**+16,0**
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на **01.03.2024**	**58,95**	**91,67**
22.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89) на **01.03.2024**	**85,99**	**84,02**

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была отведена роль сырьевой «колонии», привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономик стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное замедлением украинских событий, усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики внешней торговли, привело к росту потребительских цен. С целью сдержать потребительскую инфляцию Банк России резко поднял ключевую ставку (до16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской

инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-9,4%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплаты бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.))
- и предсказуемого уровня инфляции (предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал).

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. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к закредитованности населения.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую устойчивость и совершенствовать отраслевую структуру экономики. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 43% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.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=l,

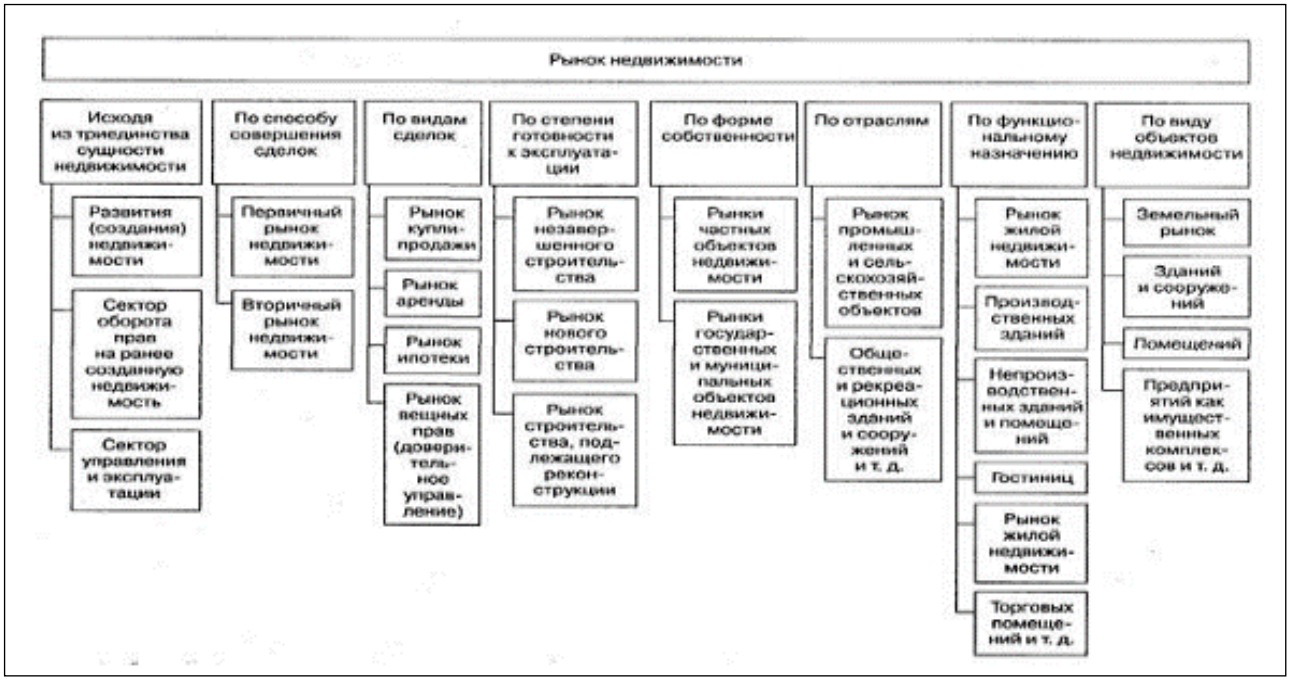
Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.03.2024 года.

10.2.Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется следующим образом:

Таблица 5

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]

[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.)

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 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 (A, B, C, D); используется в Греции (A = 4*, B = 2*, C = 3*, D = 1*);

система корон – в Великобритании;

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

В Российской Федерации есть гостиницы класса люкс, среднего класса, мотели, пансионы, гостиные дворы, 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 A, B и C. Для большей детализации классификации используют трехбуквенную терминологию (ABC). 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 6

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
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 «A», «B», «C», «D», причем, в категориях «A» и «B» есть два подкласса (A и A+, B и B+). В соответствии со второй также выделяют четыре класса (A, B, C, D), однако здесь существует тщательная детализация, в результате чего категории выглядят так:

«A1», «A2», «B1», «B2», «C1», «C2», «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 «A+» и «A1», за исключением местоположения (они часто находятся в черте города, в промзонах и испытывают проблемы, связанные с транспортной доступностью).

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

К классу «C» 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 автомототранспортных 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-ритэйл 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-ритэйла, относят помещения, которые расположены на оживлённых улицах окраины города или же тихих центральных.

Таблица 7

Определение сегмента рынка

Основные параметры	Вид рынка недвижимости
По функциональному назначению	Нежилые помещения культурно-просветительского назначения / помещения свободного назначения
Общая площадь помещения, кв.м.	190,4 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 МКАД[8]

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/45f/3zz7uhuz30llb1brqzv7xe2yywop3dd8.pdf

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

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона	Удаленность от МКАД, км.	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Шоссе, которыми представлено направление
до ≈10 км от МКАД	Север	до ≈10 км	г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный;	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	до ≈10 км	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	Ярославское (М-8)
	Восток	до ≈12 км	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	Щёлковское (А-103); Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	до ≈10 км	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	Рязанское (А-102); Новорязанское (М-5)
	Юг	до ≈10 км	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	Каширское; М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2); Варшавское
	Юго-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	Калужское (А-130); Киевское (М-3); Минское (М-1); Можайское (А-100)
	Запад	до ≈10 км	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	до ≈15 км	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	Ленинградское (М-10)
от ≈10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	от ≈10 до ≈28 км.	г.Лобня; пгт. Некрасовский; д. Шолохово; п. совхоза Останкино; с. Озерецкое; 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); Фряновское (Р-110); Щелковское (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; Кудиновское
	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	Новорижское (М-9); Волоколамское; Ильинское (А-109)
	Северо-запад	от ≈10 до ≈28 км.	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	Пятницкое (Р-111); Ленинградское (М-10)
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	от ≈28 до ≈55 км.	г.Дмитров; г.Яхрома	Дмитровское (А-104)
	Северо-восток	от ≈30 до ≈63 км.	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	Ярославское (М-8)
	Восток	от ≈38 до ≈68 км.	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	Горьковское (М-7); Носовихинское
	Юго-восток	от ≈40 до ≈65 км.	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	Новорязанское (М-5); Егорьевское (Р-105)
	Юг	от ≈28 до ≈62 км.	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈28 до ≈67 км.	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	Киевское (М-3); Минское (М-1)
	Запад	от ≈32 до ≈66 км.	г.Истра; г.Руза	Новорижское (М-9); Волоколамское
	Северо-запад	от ≈28 до ≈68 км.	г.Солнечногорск; г.Клин	Ленинградское (М-10)
за пределами МБК (А-108)	Север	от ≈55 до ≈125 км.	г.Дубна; г.Талдом	Дмитровское (А-104); Автомобильная дорога Р-112
	Северо-восток	-	-	-
	Восток	от ≈68 до ≈143 км.	г.Шатура; г.Рошаль	Автомобильная дорога Р-106
	Юго-восток	от ≈65 до ≈145 км.	г.Коломна; г.Луховицы	Новорязанское (М-5)
	Юг	от ≈62 до ≈155 км.	г.Кашира; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	М-4 «Дон»; Симферопольское (М-2)
	Юго-запад	от ≈67 до ≈137 км.	г.Можайск; г.Верея	Минское (М-1)
	Запад	от ≈66 до ≈140 км.	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	Новорижское (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;	111 100	142 000	138 400	62 200	14 200	20 200	17 700	9 000
	Северо-восток	г.Мытищи; г.Королёв; г.Юбилейный	102 700	135 100	131 700	58 900	12 600	20 000	17 800	7 700
	Восток	г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов	89 000	139 400	131 000	56 600	11 400	22 200	17 500	7 700
	Юго-восток	г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский;	97 200	186 800	155 800	51 700	13 000	22 000	19 500	7 700
	Юг	г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное	116 800	162 000	151 800	55 400	14 000	25 200	20 300	9 000
	Юго-запад	г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД, г.Одинцово	138 300	235 700	194 600	72 400	18 600	25 500	22 700	9 300
	Запад	г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск;	110 800	176 000	163 500	71 000	16 800	25 200	20 800	8 500
	Северо-запад	г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки	124 800	168 500	160 100	61 900	16 900	22 500	18 400	8 500

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. Озерецкое; д.Агафониха; д.Глазово	77 000	93 400	86 900	43 100	9 800	14 200	12 000	7 400
	Северо-восток	г.Пушкино; г.Ивантеевка; г.Щёлково; г.Фрязино	70 500	99 200	95 800	40 400	10 800	16 000	12 700	6 800
	Восток	г.Лосино-Петровский; г.Старая Купавна; г.Ногинск; г.Электросталь; г.Электроугли; рп. Монино	53 300	79 400	64 300	34 100	9 500	14 100	11 400	5 600
	Юго-восток	г.Жуковский; г.Раменское; г.Бронницы; г.Лыткарино	61 800	99 700	83 200	41 300	9 800	14 400	12 000	4 900
	Юг	г.Домодедово; г.Подольск; г.Климовск	66 600	145 600	129 500	52 200	9 900	19 300	15 700	6 700
	Юго-запад	г.Москва, г.Троицк; г.Апрелевка; г.Голицыно	74 800	157 700	128 300	60 200	9 600	18 700	15 600	6 300
	Запад	г.Звенигород; с.Павловская Слобода, пгт Нахабино; г.Дедовск	59 100	108 300	87 100	46 500	10 700	15 800	12 300	6 900
	Северо-запад	г. Андреевка; г. Москва, г. Зеленоград	98 000	129 900	116 400	51 700	12 400	16 100	13 300	6 900
от ММК (А-107) до МБК (А-108)	Север	г.Дмитров; г.Яхрома	49 600	73 300	67 400	23 500	9 500	13 500	10 800	3 400
	Северо-восток	г.Сергиев Посад; г.Хотьково; г.Пересвет; г.Красноармейск	50 300	67 100	61 800	27 300	8 500	12 300	10 500	4 300
	Восток	г.Орехово-Зуево; г.Павловский Посад; г.Электрогорск; г.Куровское; Ликино-Дулево	38 300	60 600	56 600	18 100	8 400	11 700	10 400	2 700
	Юго-восток	г.Воскресенск; пгт.Белоозерский; г.Егорьевск	40 600	66 600	56 100	15 200	7 900	10 400	9 500	3 000
	Юг	г.Чехов; г.Серпухов; г.Протвино	58 400	81 100	70 400	28 200	8 700	13 300	11 500	3 300
	Юго-запад	г.Наро-Фоминск; г.Кубинка; рп.Тучково	47 700	72 800	63 300	29 600	8 800	12 900	11 100	3 900
	Запад	г.Истра; г.Руза	44 900	89 400	61 000	27 100	10 300	15 100	11 900	5 300
	Северо-запад	г.Солнечногорск; г.Клин	58 600	85 800	72 000	29 100	8 800	13 200	12 200	5 300
за пределами МБК (А-108)	Север	г.Дубна; г.Талдом	41 600	66 800	61 700	18 200	7 000	11 000	8 800	3 100
	Северо-восток	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура; г.Рошаль	33 200	48 000	45 500	14 400	7 100	10 000	8 500	2 100
	Юго-восток	г.Коломна; г.Луховицы	51 400	65 100	62 500	16 900	8 000	12 000	9 900	2 500
	Юг	г.Каширa; г.Ступино; г.Озёры; пгт.Серебряные Пруды; Зарайск	39 000	66 000	60 400	15 400	8 900	12 300	10 500	2 900
	Юго-запад	г.Можайск; г.Верея	31 200	60 000	41 500	19 800	7 400	10 700	9 000	3 100
	Запад	г.Волоколамск; пгт.Шаховская	32 800	49 400	39 100	15 400	6 800	10 300	7 800	3 000
	Северо-запад	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

10.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен

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

Основными ценообразующими факторами для рынка аренды объектов коммерческой недвижимости являются:

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

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, Оценщиком сделаны следующие выводы: диапазон стоимости почасовой аренды залов, сопоставимых с оцениваемыми, составляет от 8,89 до 17,65 руб. за кв.м. в час с НДС в зависимости от ценообразующих факторов наличия включенных в стоимость дополнительных услуг и прочих расходов, диапазон стоимости помесячной аренды помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемыми, составляет от 660 до 1194 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 помесячной оплатой.

Таблица 8

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, пр-т Королёва, 5Дк1	Московская обл., Королёв, Пионерская ул., 30А	Московская обл., Мытищи, Вокзальная пл., 2	Московская обл., Королёв, ул. Фрунзе, 1А	Московская обл., Мытищи, ул. Мира, 9к1
Цена за зал, руб./ час.	**800**	**800**	**943**	**800**	**300**	**800**
Вместимость (посадочных мест)						
Общая площадь, кв. м.	60	50	64	90	17	60
Цена за кв.м, руб./ час.	13,33	16,00	14,73	8,89	17,65	13,33
Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы	включены	включены	включены	включены	включены	включены
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Улучшенная, хорошее состояние	Улучшенная, хорошее состояние	Улучшенная, хорошее состояние	Стандарт, хорошее состояние	Улучшенная, хорошее состояние	Улучшенная, хорошее состояние
Этаж расположения	2 этаж	5 этаж	средний этаж	2 этаж	средний этаж	1 этаж
Материал стен	монолитные	монолитные	панельные	кирпичные	панельные	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, уборная	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_zala_3662686007	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_zala_molodost_3784694506	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_treninga_3561175108	https://www.avito.ru/mytischi/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_fitnesa_i_tantsev_2564193011	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_sportivnogo_zala_3624484217	https://www.avito.ru/mytischi/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_3627006048

Таблица 9

Подобранные публичные оферты об аренде помещений свободного назначения с помесячной 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. Подлипки, ул. Карла Маркса, 19	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Циолковского, 27	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Пионерская ул., 14А	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, 1а	Московская область, Королев, мкр. Болшево, Прудная ул., 8	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Гагарина, 12/14
Общая площадь, кв. м.	53	38	32	81	35	36
Цена, руб.кв/ мес.	660,38	1 000,00	825,00	1 000,00	1 000,00	1 194,44
Цена за кв. м/ руб./год.	7 924,53	12 000,00	9 900,00	12 000,00	12 000,00	14 333,33
Наличие включенных в стоимость коммунальных платежей	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	организованная	стихийная	стихийная
Класс отделки	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Улучшенная отделка, отличное состояние
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Этажность	1 этаж	4 этаж	цоколь	2 этаж	1 этаж	2 этаж
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные	Кирпичные	Монолитные
Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис	ПСН	ПСН
Источник информации	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/300735498/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/300735498/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/300065343/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/296523067/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/293691741/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/300829731/

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 8,89 до 17,65 руб. за кв.м. в час с НДС в зависимости от ценообразующих факторов наличия включенных в стоимость дополнительных услуг и прочих расходов, диапазон стоимости помесячной аренды помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемыми, составляет от 660 до 1194 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 помесячной аренды является отдельная оплата эксплуатационных и коммунальных расходов.

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

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

11.1.Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

11.2.Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3.Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости Объекта оценки

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

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

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

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

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

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

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

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

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

11.3.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

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

г) 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 оферт для анализа представлена в разделе 10.4. отчета. Из всей совокупности отобранных оферт оценщик в ходе расчётов отсеял все оферты, 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 10

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, пр-т Королёва, 5Дк1	Московская обл., Королёв, Пионерская ул., 30А	Московская обл., Мытищи, Вокзальная пл., 2
Цена за зал, руб./ час.	**800**	**800**	**943**	**800**
Вместимость (посадочных мест)				
Общая площадь, кв. м.	60	50	64	90
Цена за кв.м, руб./ час.	13,33	16,00	14,73	8,89
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, хорошее состояние	Улучшенная, хорошее состояние	Стандарт, хорошее состояние
Этаж расположения	2 этаж	5 этаж	средний этаж	2 этаж
Материал стен	монолитные	монолитные	панельные	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, уборная	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная
Источник информации	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_usl ug/pochasovaya_arenda_zala_3662686007	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_usl ug/arenda_zala_molodost_3784694506	https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_usl ug/arenda_zala_dlya_treninga_3561175108	https://www.avito.ru/mytischi/predlozheniya_usl ug/arenda_zala_dlya_fitnesa_i_tantsev_2564193011

Таблица 11

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. Подлипки, ул. Карла Маркса, 19	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Циолковского, 27	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Пионерская ул., 14А	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, 1а
Общая площадь, кв. м.	53	38	32	81
Цена, руб.кв/ мес.	660,38	1 000,00	825,00	1 000,00
Цена за кв. м/ руб./год.	7 924,53	12 000,00	9 900,00	12 000,00
Наличие включенных в стоимость коммунальных платежей	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов
Доступ к объекту	свободный	свободный	свободный	свободный
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	организованная
Класс отделки	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Нет	Нет

Элементы сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Этажность	1 этаж	4 этаж	цоколь	2 этаж
Материал стен	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные
Инженерное оборудование	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Назначение	Офис	Офис	Офис	Офис
Источник информации	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/300735498/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/300735498/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/300065343/	https://korolev.cian.ru/rent/commercial/296523067/

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:

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

где V – стоимость объекта оценки;

Pi– цена i-го аналога;

ΔPij – корректирующая поправка цены i-го аналога на различие с объектом оценки по j-му ценообразующему фактору;

wi– весовой коэффициент i-го аналога;

n – количество объектов-аналогов;

k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

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

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

Последовательность применения поправок

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

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

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

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

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

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

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

$a_1,...,a_k$ - 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 Wi – вес каждого аналога;

j – количество аналогов (от 1 до j);

Ki – 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 помещения площадью 190,4 кв.м (нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м и часть нежилого помещения №18 площадью70,2 кв.м) расположенные по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5.

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

Величина корректировки определяется, согласно данным портала СтатРиэлт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3443-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92

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-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 117, таблица 44.

Таблица 44. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы расширенных интервалов по элементу сравнения " Местонахождение в пределах города. Территориальные зоны в пределах города "

Отношение удельных цен/арендных ставок офисных объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Исторический центр города	1,00	1,00	1,00
Центр деловой активности	0,94	0,83	1,00
Окраины городов	0,67	0,54	0,80

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже в таблице.

Таблица 12

Данные для расчета корректировки на местоположение

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		1	2	3	4
Местоположение в пределах города	центр деловой активности	центр деловой активности	исторический центр	центр деловой активности	окраина
Поправочный коэффициент	0,8300	0,8300	1,0000	0,9400	0,6700
Корректировка, %		0,00%	-17,00%	-11,70%	23,88%

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», 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2024 г., стр. 57, п. 8.

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отельным 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	1,31

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-2023 «Справочника оценщика недвижимости-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 197, таблица 110.

Таблица 110. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,99	0,97	1,00
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,95	0,90	1,00

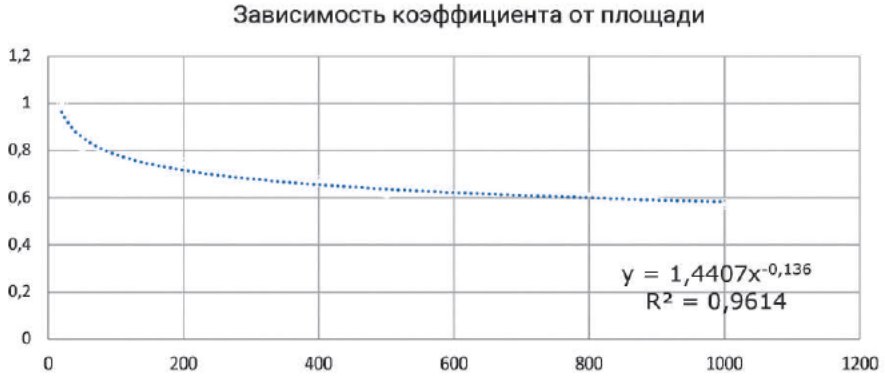
Валерий Булах

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», 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2024 г., стр. 57, п. 6.



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Таблица 13

Данные для расчета корректировки на масштаб

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	190,4	60,00	50,00	64,00	90,00
Поправочный коэффициент		0,7056	0,8256	0,8463	0,8183	0,7813
Корректировка	%		-14,53%	-16,63%	-13,78%	-9,69%

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на состояние применялась согласно данным сайта: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3450-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2024-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	0,92	0,99	**0,95**
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	0,71	0,91	**0,80**
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	0,46	0,62	**0,53**

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

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3455-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	**0,87**
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)	1,04	1,08	**1,06**
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	1,21	**1,15**
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	1,04	1,12	**1,08**

Расчет корректировки на уровень отделки приведен ниже в таблице.

Таблица 14

Данные для расчета корректировки на уровень отделки

Элементы сравнения	**Оцениваемый объект**	**Объекты-аналоги**			
		1	**2**	**3**	**4**
Отделка	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Стандарт
Поправочный коэффициент	1,06	1,06	1,06	1,06	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%	6,00%

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения принята по данным сайта: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	**0,80**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	**0,96**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	**0,90**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	**0,88**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,04	**1,02**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,02	**0,99**

Оцениваемый объект как и объекты-аналоги №1 и 4 расположен на первом или втором этаже, а объекты-аналоги №2 и 3 расположены на средних этажах. Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №2 и 3 составит: 1,00/1,02 – 1,0 = (-1,96%), что нижней границе для оцениваемого объекта и верхней границе для объектов-аналогов.

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 15

Расчет величины почасовой арендной платы за помещение площадью 190,4 кв.м (нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м и часть нежилого помещения №18 площадью70,2 кв.м) расположенные по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения за зал	руб./час.	?	800	800	943	800
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	190,40	60,0	50,0	64,0	90,0
Цена предложения	руб./кв. м./час.		13,33	16,00	14,73	8,89
1.Уторговывание						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,33	16,00	14,73	8,89
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	14,73	8,89
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	14,73	8,89
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	14,73	8,89
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		22.04.2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,33	16,00	14,73	8,89
6. Местоположение в пределах города		Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5	Московская обл., Королёв, пр-т Космонавтов, 34Б	Московская обл., Королёв, пр-т Королёва, 5Дк1	Московская обл., Королёв, Пионерская ул., 30А	Московская обл., Мытищи, Вокзальная пл., 2
Корректировка	%		0,00%	-17,00%	-11,70%	23,88%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,33	13,28	13,01	11,01

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
6.1. Расстояние до остановок общественного транспорта		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,33	13,28	13,01	11,01
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	13,28	13,01	11,01
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	13,28	13,01	11,01
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	13,28	13,01	11,01
10. Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		13,33	13,28	13,01	11,01
11.Физические характеристики						
11.1. Общая площадь		190,40	60,00	50,00	64,00	90,00
Корректировка	%		-14,53%	-16,63%	-13,78%	-9,69%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		11,40	11,07	11,22	9,94
11.2. Техническое состояние объекта оценки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		11,40	11,07	11,22	9,94

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
11.3. Внутренняя отделка		Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Улучшенная	Стандарт
Корректировка	руб.		0,00%	0,00%	0,00%	6,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		11,40	11,07	11,22	10,54
11.4. Этаж расположения		1 этаж	2 этаж	5 этаж	средний этаж	2 этаж
Корректировка	%		0,00%	-1,96%	-1,96%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		11,40	10,85	11,00	10,54
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.		11,40	10,85	11,00	10,54
13. Дополнительные услуги		Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная	Мебель, оргтехника, уборная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./час.		11,40	10,85	11,00	10,54
Для выводов						
Общая валовая коррекция по объекту (k) (скорректированная цена / исходная цена - 1)			14,53%	35,59%	27,44%	39,57%
Обратное значение (1/k)			6,88	2,81	3,64	2,53
Валовая коррекция по всем объектам (S1/k)			15,86	15,86	15,86	15,86
Весовой коэффициент (1/k)/(S1/k)			43,38%	17,72%	22,97%	15,93%
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент			4,94	1,92	2,53	1,68
Коэффициент вариации	%	**3,24%**				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС	руб./кв. м/час.	**11,07**				

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	**11,07**				
Стоимость аренды помещения, округленно, с НДС с учетом коммунальных платежей	руб./кв.м в день	**132,84***				

*исходя из 12 часов работы в сутки

Определение корректировок при расчете годовой арендной платы за помещение площадью 190,4 кв.м (нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м и часть нежилого помещения №18 площадью70,2 кв.м) расположенные по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5.

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

В арендную ставку объекта оценки включены эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, в арендные ставки объектов-аналогов №2 и 4 включены эксплуатационные расходы, в арендную ставку объекта-аналога №1 не включены коммунальные и эксплуатационные расходы, а в арендную ставку объекта-аналога №3 включены коммунальные и эксплуатационные расходы. Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №2 и 4 составит – 1826 руб./кв.м в год, корректировка к цене объекта-аналога №1 составит – 3111 руб./кв.м в год. Корректировка определена по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга №32, 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 – 3426 руб./кв.м в год с НДС, с учетом понижающего коэф. для Московской области – 0,86, с учетом удельного веса эксплуатационных расходов – 19,0% и коммунальных платежей – 27,0% в операционных расходах (данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 7-е издание ООО «АБН-Консалтинг», 2024 г.) и базового индекса потребительских цен для Московской области с мая 2023 г. по март 2024 г. по данным сайта: www.gks.ru в размере – 5,59%.

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/ Класс	A	B	C
1	Москва*			
1.1.	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	10076	7520	5410
	Эксплуатационные расходы	6731	5385	3426

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

13. Состав операционных расходов

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

Величина корректировки определяется, согласно данным портала СтатРиэлт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3443-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2024-goda.

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	Б. При аренде объектов						
8	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,93
9	**Офисных** и других общественных помещений и зданий	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,92

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

Корректировка на объем имущественных прав (собственность/аренда)

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия аренды

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

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

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

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

Корректировка на местоположение

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

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение, корректировка не требуется.

Корректировка на расстояние до остановок общественного транспорта

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

Корректировка на экологические характеристики

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

Корректировка на наличие коммуникаций

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

Корректировка на доступ к объекту

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

Корректировка на тип парковки

Величина корректировки определена, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2023 «Справочника оценщика недвижимости-2023 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 196, таблица 108.

Таблица 110. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной арендной ставке, и расширенный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой к удельной арендной ставке объекта с организованной парковкой	0,99	0,97	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, как и объекты-аналоги №1-3 имеет стихийную парковку, а объект-аналог №4 имеют организованную парковку. Величина корректировки к цене объекта-аналога №4 составит: (-3,00%), 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://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3450-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-04-2024-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	0,92	0,99	**0,95**
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	0,71	0,91	**0,80**
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	0,46	0,62	**0,53**

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

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3455-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-04-2024-goda.

№	Характеристика отделки	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Без **внутренней** отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления)	0,83	0,92	**0,87**
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)	1,04	1,08	**1,06**
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	1,21	**1,15**
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	1,04	1,12	**1,08**

Оцениваемый объект имеет улучшенную отделку, а все объекты-аналоги имеют стандартную отделку. Величина корректировки на уровень отделки к ценам всех объектов-аналогов составит – 6,00%, что соответствует среднему значению.

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», 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2024 г., стр. 57, п. 8.

8. Наличие отдельного входа

НАИМЕНОВАНИЕ	СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ	ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ)	
		ОТ	ДО
Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отельным 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	1,31

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

Корректировка на наличие витринных окон

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

Корректировка на этаж расположения

Корректировка на этаж расположения принята по данным сайта: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3447-na-etazh-raspolozheniya-pomeshcheniya-popravki-korrektirovki-na-01-04-2024-goda.

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	Б. При аренде объектов:			
1.	**Торговых помещений:**			
1.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,75	0,86	**0,80**
1.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	0,93	1,00	**0,96**
1.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,87	0,94	**0,90**
2.	**Офисных и других общественных помещений:**			
2.1.	Подвальные и цокольные помещения по отношению к помещениям 1 этажа	0,82	0,95	**0,88**
2.2.	Помещения 2 этажа по отношению к помещениям 1 этажа	1,00	1,04	**1,02**
2.3.	Помещения 3 этажа и выше по отношению к помещениям 1 этажа	0,96	1,02	**0,99**

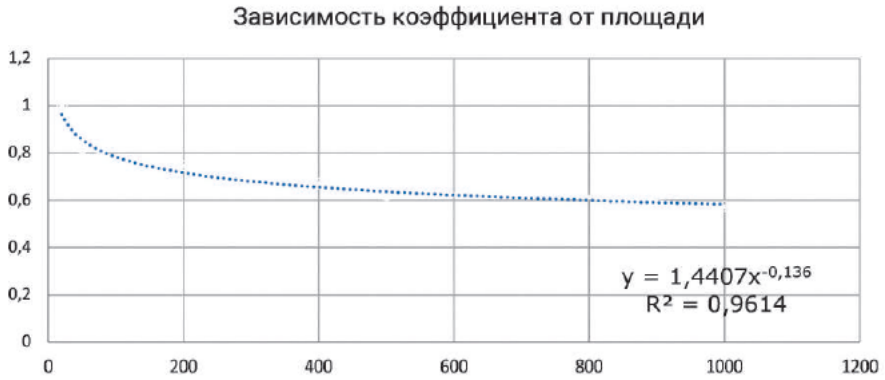
Оцениваемый объект и объекты-аналоги №1, 2 и 4 имеют сопоставимое расположение, а объект-аналог №3 расположен в цокольном этаже. Величина корректировки к цене объекта-аналога №3 составит: 1,02/0,82 – 1,0 = 24,39%, что соответствует среднему значению для оцениваемого объекта и нижней границе для объекта-аналога.

Корректировка на использование или тип объекта

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

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», 7-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2024 г., стр. 57, п. 6.



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Таблица 16

Данные для расчета корректировки на масштаб

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	190,40	53,00	38,00	32,00	81,00
Поправочный коэффициент		0,7056	0,8396	0,8785	0,8992	0,7925
Корректировка	%		-15,96%	-19,68%	-21,54%	-10,97%

Корректировка на дополнительные параметры

Оцениваемый объект и объекты-аналоги №1, 2 и 4 не имеют дополнительных параметров, а в состав объекта-аналога №3 включена мебель. Корректировка на наличие мебели принята по данным сайта: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-

2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3456-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-04-2024-goda.

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	**Среднее значение**
10	**Офисные (административные)** здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет	1,03	1,10	**1,06**

Величина корректировки к цене объекта-аналога №3 составит: 1,0/1,03 – 1,0 = (-2,91%), что соответствует нижней границе.

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

Таблица 17

Расчет величины годовой арендной платы за помещение площадью 190,4 кв.м (нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м и часть нежилого помещения №18 площадью70,2 кв.м) расположенные по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
Цена предложения	руб./мес.	-	35 000	38 000	26 400	81 000
Общая площадь объекта оценки	кв. м.	190,40	53,0	38,0	32,0	81,0
Цена за единицу площади	руб./кв. м./год.	-	7 925	12 000	9 900	12 000
Наличие включенных в стоимость коммунальных и эксплуатационных платежей		с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	без учета коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов	с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом эксплуатационных расходов
Корректировка	руб.	-	3 111	1 826	0	1 826
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		11 036	13 826	9 900	13 826
1.Уторговывание						
Корректировка	%		-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 484	13 135	9 405	13 135
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./кв. м./год.		10 484	13 135	9 405	13 135
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./год.		10 484	13 135	9 405	13 135
4. Корректировка на условия сделки		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			10 484	13 135	9 405	13 135
5.Дата предложения (дата проведения оценки)		22.04.2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Апрель 2024	Март 2024
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 484	13 135	9 405	13 135
6. Местоположение в пределах города		Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Карла Маркса, 19	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Циолковского, 27	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Пионерская ул., 14А	Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, 1а
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 484	13 135	9 405	13 135

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
6.1. Расстояние до остановок общественного транспорта		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 484	13 135	9 405	13 135
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.		10 484	13 135	9 405	13 135
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.		10 484	13 135	9 405	13 135
9. Доступ к объекту		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 484	13 135	9 405	13 135
10. Тип парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	организованная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	-3,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 484	13 135	9 405	12 741
11.Физические характеристики						
11.1. Материал стен		Панельные	Кирпичные	Кирпичные	Кирпичные	Панельные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 484	13 135	9 405	12 741
11.2. Техническое состояние объекта оценки		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		10 484	13 135	9 405	12 741
11.3. Внутренняя отделка		Улучшенная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние	Стандартная отделка, хорошее состояние
Корректировка	руб.		6,00%	6,00%	6,00%	6,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		11 113	13 923	9 969	13 505
11.4. Наличие отдельного входа		Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка	руб.		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		11 113	13 923	9 969	13 505

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
			1	2	3	4
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.		11 113	13 923	9 969	13 505
11.6. Этажность		1 этаж	1 этаж	4 этаж	цоколь	2 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	24,39%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв.		11 113	13 923	12 401	13 505
12. Использование		Кабинет	Офис	Офис	Офис	Офис
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		11 113	13 923	12 401	13 505
13. Масштаб		190,40	53,00	38,00	32,00	81,00
Корректировка	%		-15,96%	-19,68%	-21,54%	-10,97%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		9 339	11 183	9 730	12 023
13. Дополнительные параметры		Нет	Нет	Нет	Мебель	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	-2,91%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м./год.		9 339	11 183	9 447	12 023
Для выводов						
Общая валовая коррекция по объекту (k) (скорректированная цена / исходная цена - 1)			26,96%	30,68%	59,84%	24,97%
Обратное значение (1/k)			3,71	3,26	1,67	4,00
Валовая коррекция по всем объектам (S1/k)			12,64	12,64	12,64	12,64
Весовой коэффициент (1/k)/(S1/k)			29,33%	25,78%	13,22%	31,67%
Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент			2 739	2 883	1 249	3 808
Коэффициент вариации	**%**	**12,59%**				
Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС	**руб./кв. м./год.**	**10 679**				
Базовая стоимость аренды 1 кв. м. объекта оценки, округленно, с НДС*	**руб./кв.м./год.**	**10 680**				
Базовая стоимость аренды объекта оценки, округленно, с НДС*	**руб./кв.м./мес.**	**890,00**				

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

12 Согласование результатов

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

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

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

Поскольку в своих 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 18

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	Нежилые помещения площадью 190,4 кв.м, в том числе: - нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м -часть нежилого помещения № 18 площадью70,2 кв.м расположенные по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5	190,4	11,07	132,84**	890,00	10 680,00

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

Итоговое значение Таблица 19

№ 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	Нежилые помещения площадью 190,4 кв.м, в том числе: - нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м -часть нежилого помещения № 18 площадью70,2 кв.м расположенные по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5	190,4	11,07	132,84**	890,00	10 680,00

*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 в час, в день, в месяц и в год), а именно: нежилыми помещениями площадью 190,4 кв.м (нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м и часть нежилого помещения №18 площадью 70,2 кв.м) расположенными по следующему адресу: 141070, Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете №121-24-М/3. 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, 22 апреля 2024 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	Нежилые помещения площадью 190,4 кв.м, в том числе: - нежилое помещение №20 площадью 120,2 кв.м -часть нежилого помещения № 18 площадью70,2 кв.м расположенные по адресу: 141070 Московская область, г. Королёв, ул. Кирова, д. 5	190,4	11,07	132,84**	890,00	10 680,00

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

**исходя из 12 часов работы в сутки

Оценку выполнил
и подготовил отчет оценщик _____ Кеда А. И.

Отчет утвердил
генеральный директор
ООО «НОРМАТИВ» _____ Бояров В. В.

М.П.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Научно-практический журнал «Московский оценщик».

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

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

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

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

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

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

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

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

15 Приложения

15.1. Копии документов, предоставленных Заказчиком

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Московской области

повторное, взамен свидетельства : серия 50 НБ № 275699 , дата выдачи 13.06.2007

Дата выдачи: "15" мая 2012 года

Документы-основания: • Постановление главы города Королёва Московской области №112 от 01.02.2007г

Субъект (субъекты) права: Муниципальное бюджетное учреждение культуры города Королёва Московской области "Централизованная библиотечная система", ИНН: 5018085861, ОГРН: 1035003352493, дата гос.регистрации: 29.01.2003, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция МНС РФ №2 по Московской области, КПП: 501801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Московская область, г.Королев, ул.50-летия ВЛКСМ, д.5/16

Вид права: Оперативное управление

Объект права: Нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 859,30 кв. м, этаж 1, подвал, адрес (местонахождение) объекта: Московская область, г.Королев, ул.Кирова, д.5, пом.I

Кадастровый (или условный) номер: 50-50-45/019/2007-387

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "13" июня 2007 года сделана запись регистрации № 50-50-45/019/2007-387

Регистратор Малова Н. Г.

М.П. (подпись)

50-АГN 627661

ЗАО фирма "ЭПО", г. Москва, т.2254, 2011 г., уровень "Б"

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

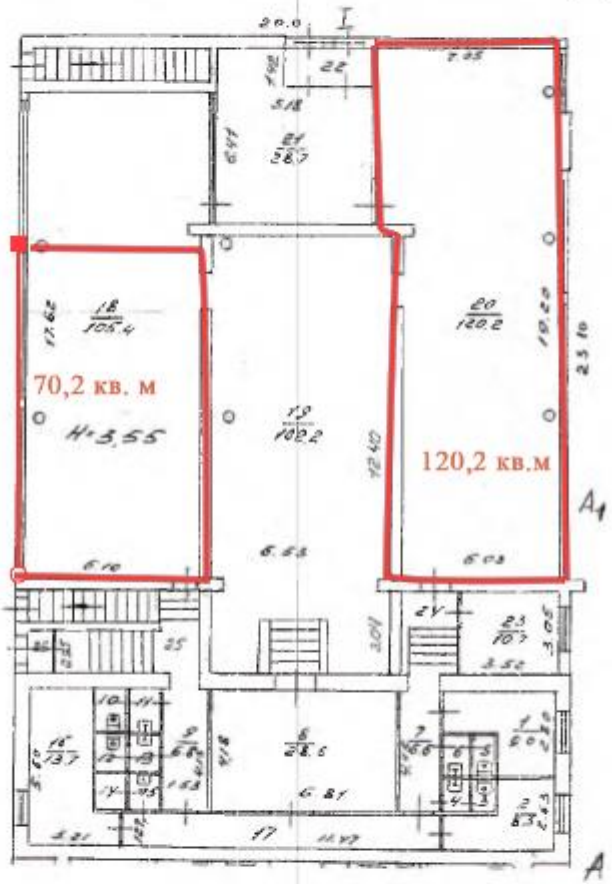
СТРОЕНИЯ ЛИТ. Б

Находящегося в гор. (мкр-н) Королёве

по ул. Жирова дом № 5

принадлежащего

1 ЭТАЖ



ЭКСПЛИКАЦИЯ

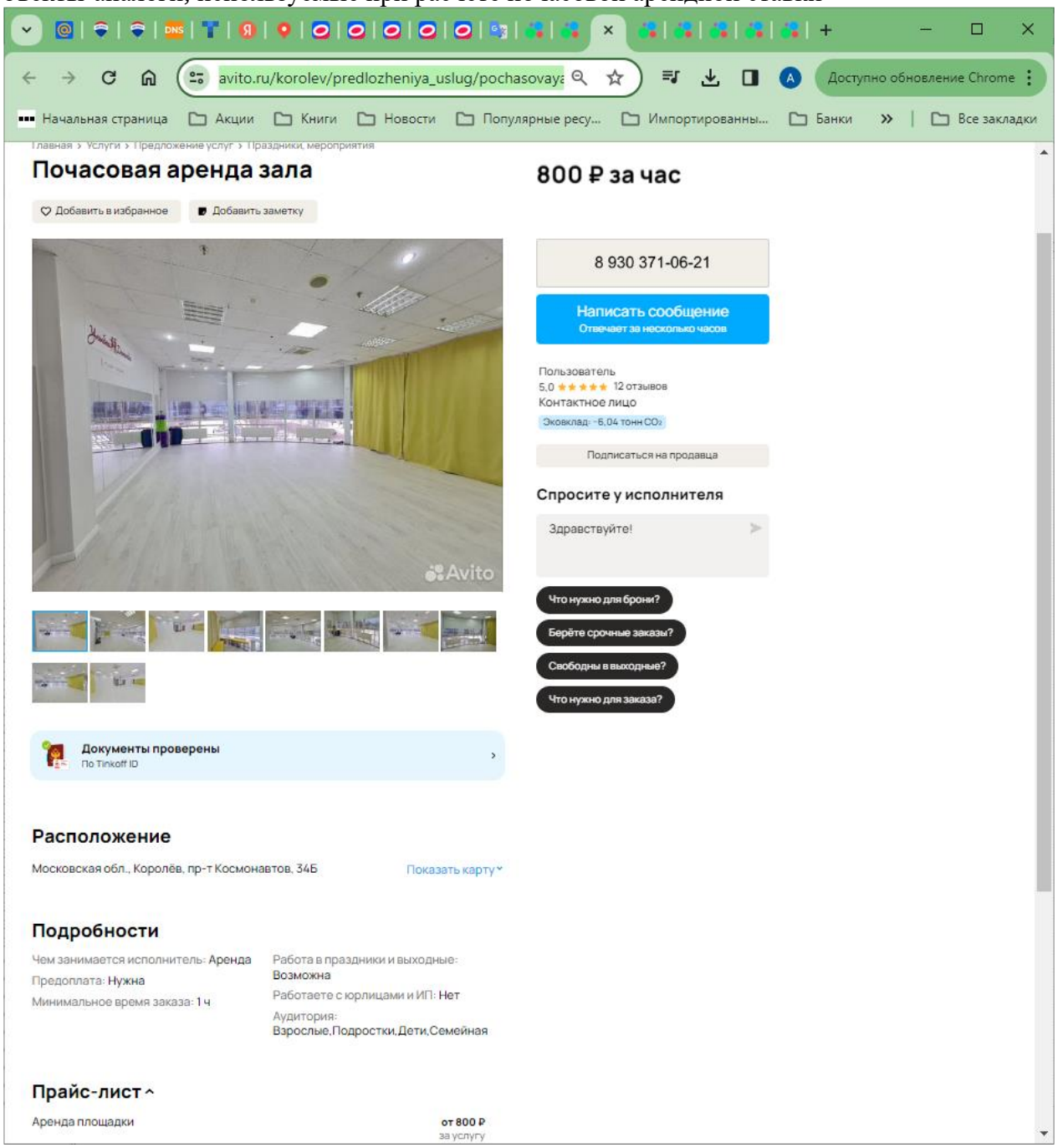
Общая площадь	859.3	м²
Основная площадь	609.9	м²
Вспомогат. площадь	249.4	м²
Общая площадь с учётом летних помещений	859.3	м²

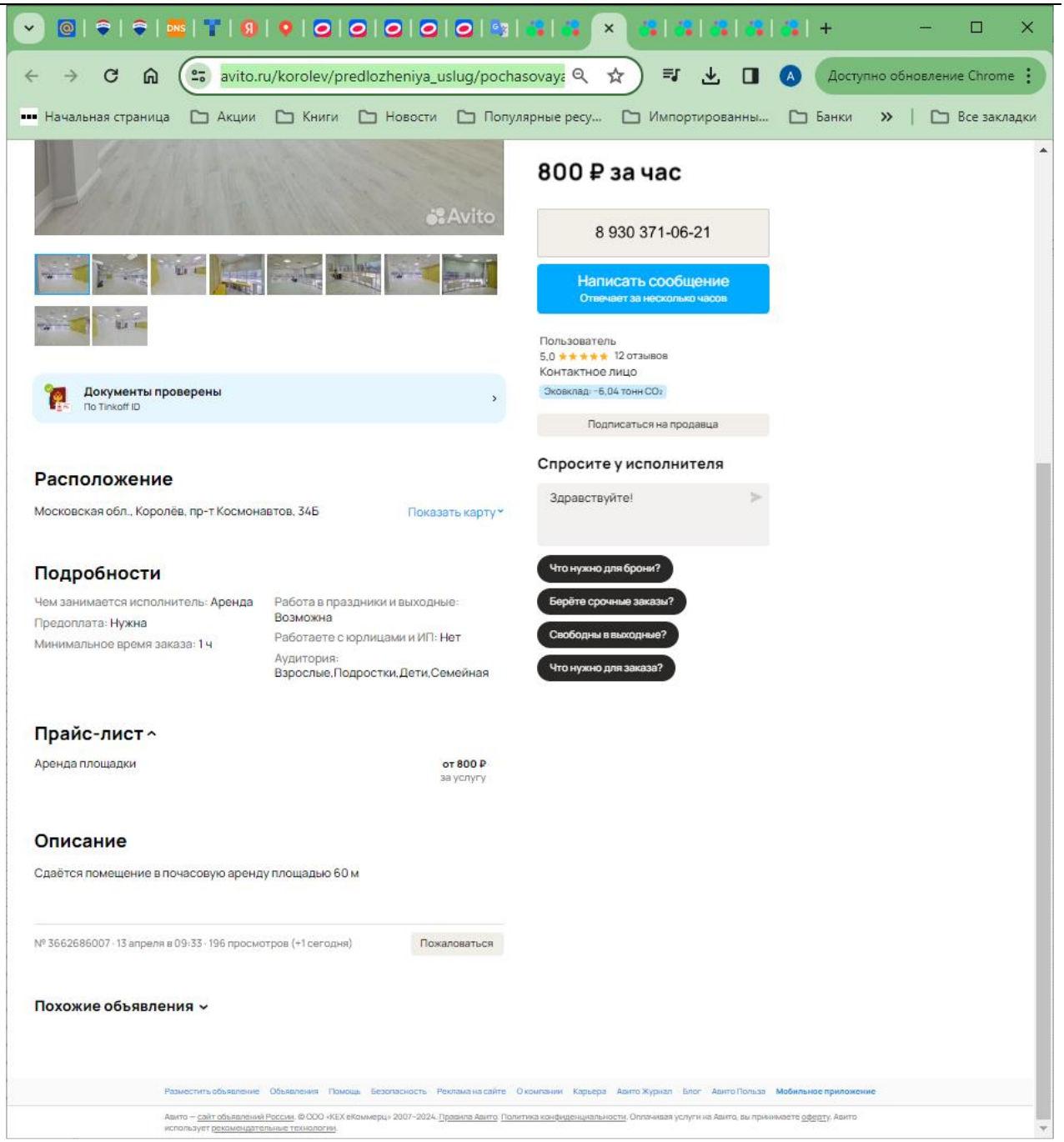
Копия изготовлена
"27" 06 2006 г.
по состоянию на "20" 06 2006 г.
Копировал
Проверил

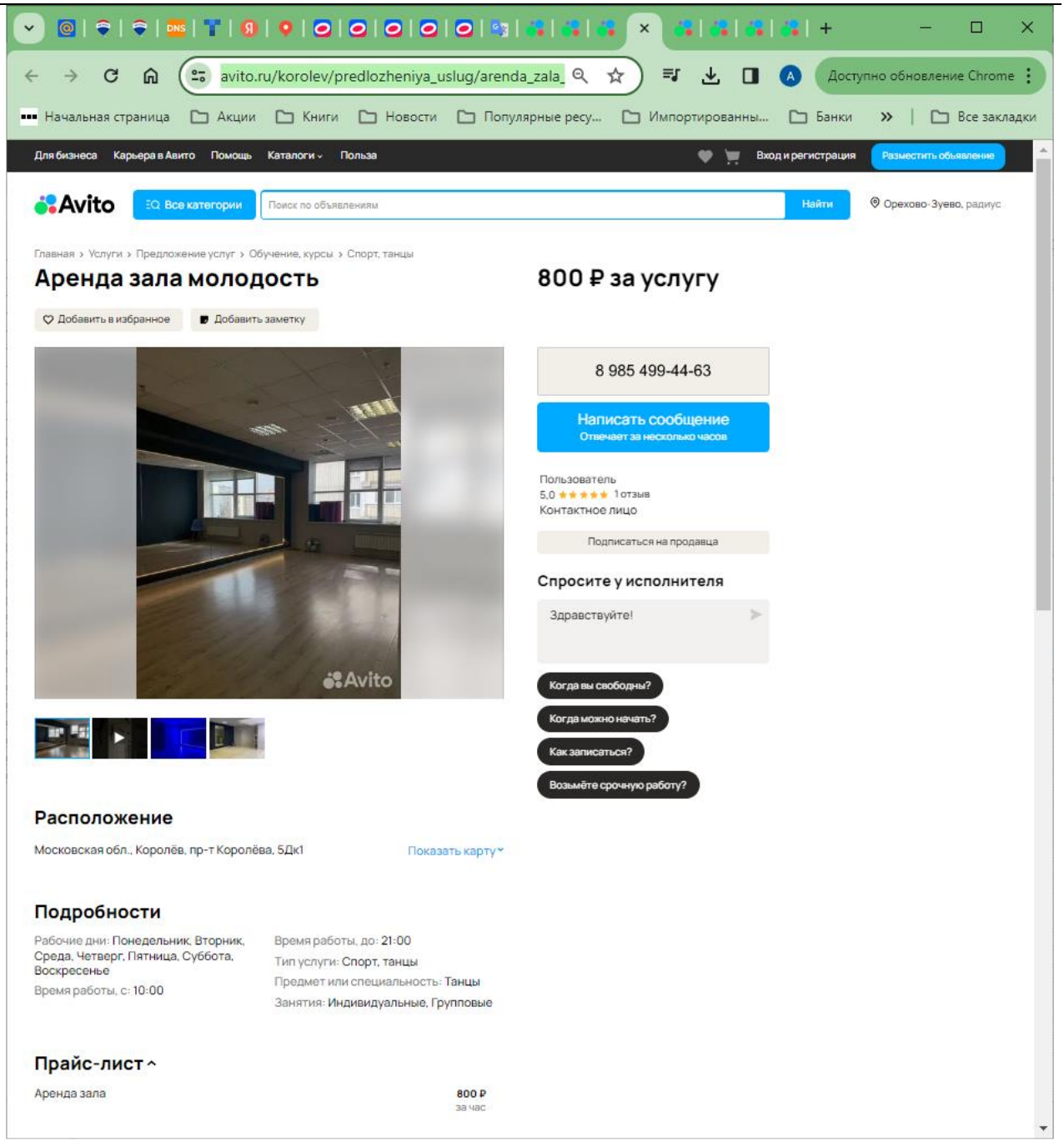
Масштаб 1:200

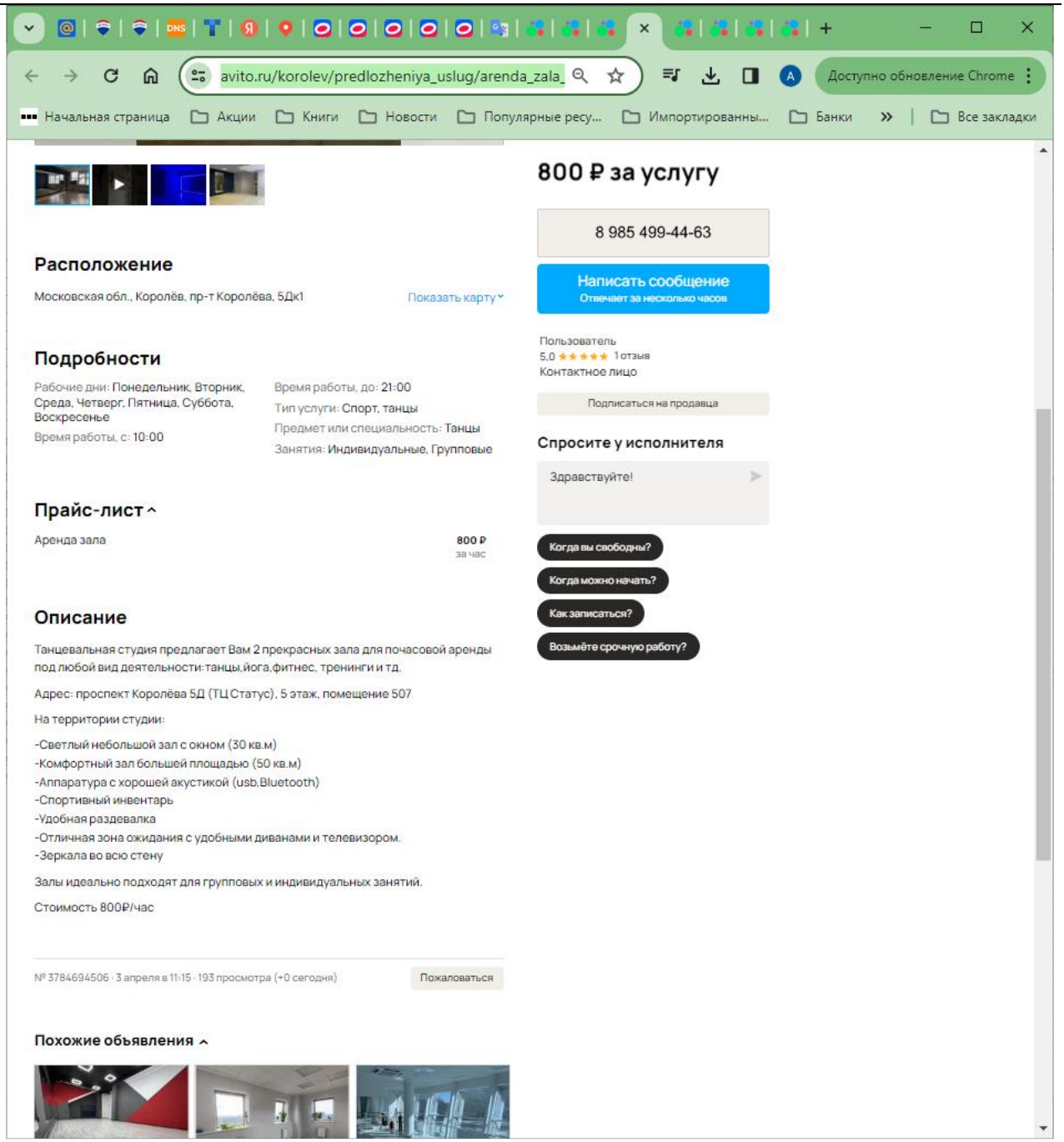
15.2. Данные, используемые в процессе оценки

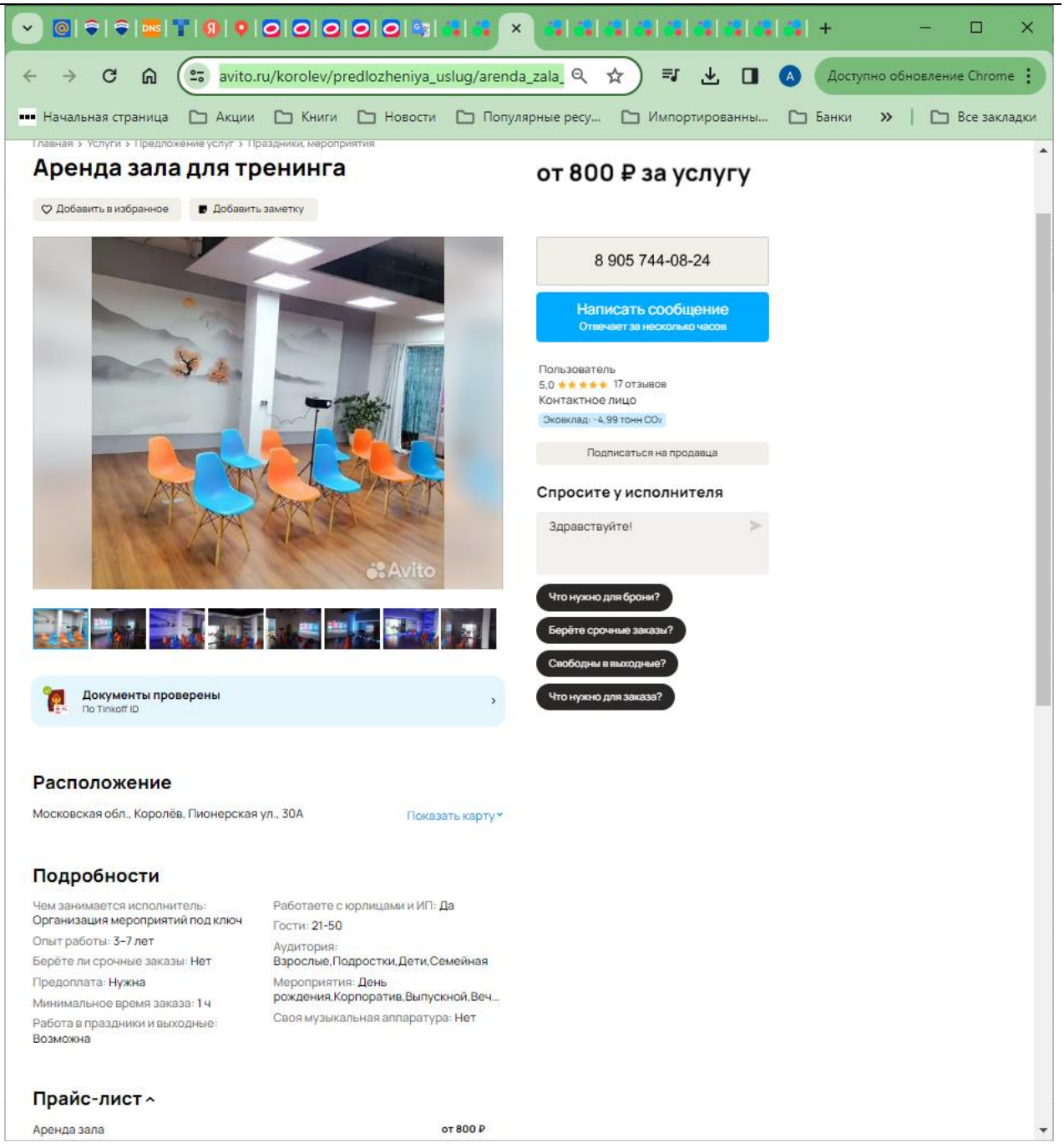
Объекты-аналоги, используемые при расчете почасовой арендной ставки

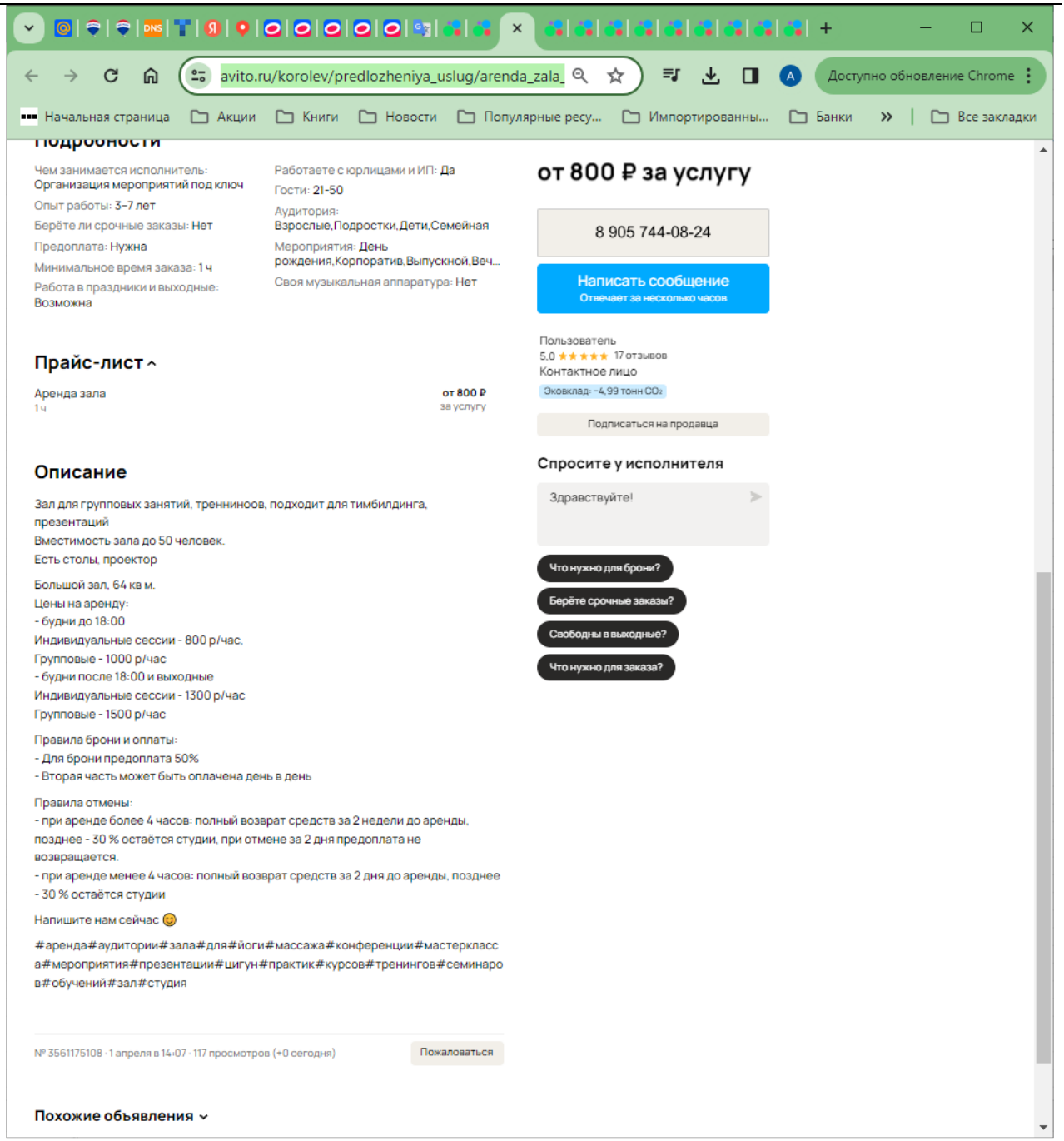


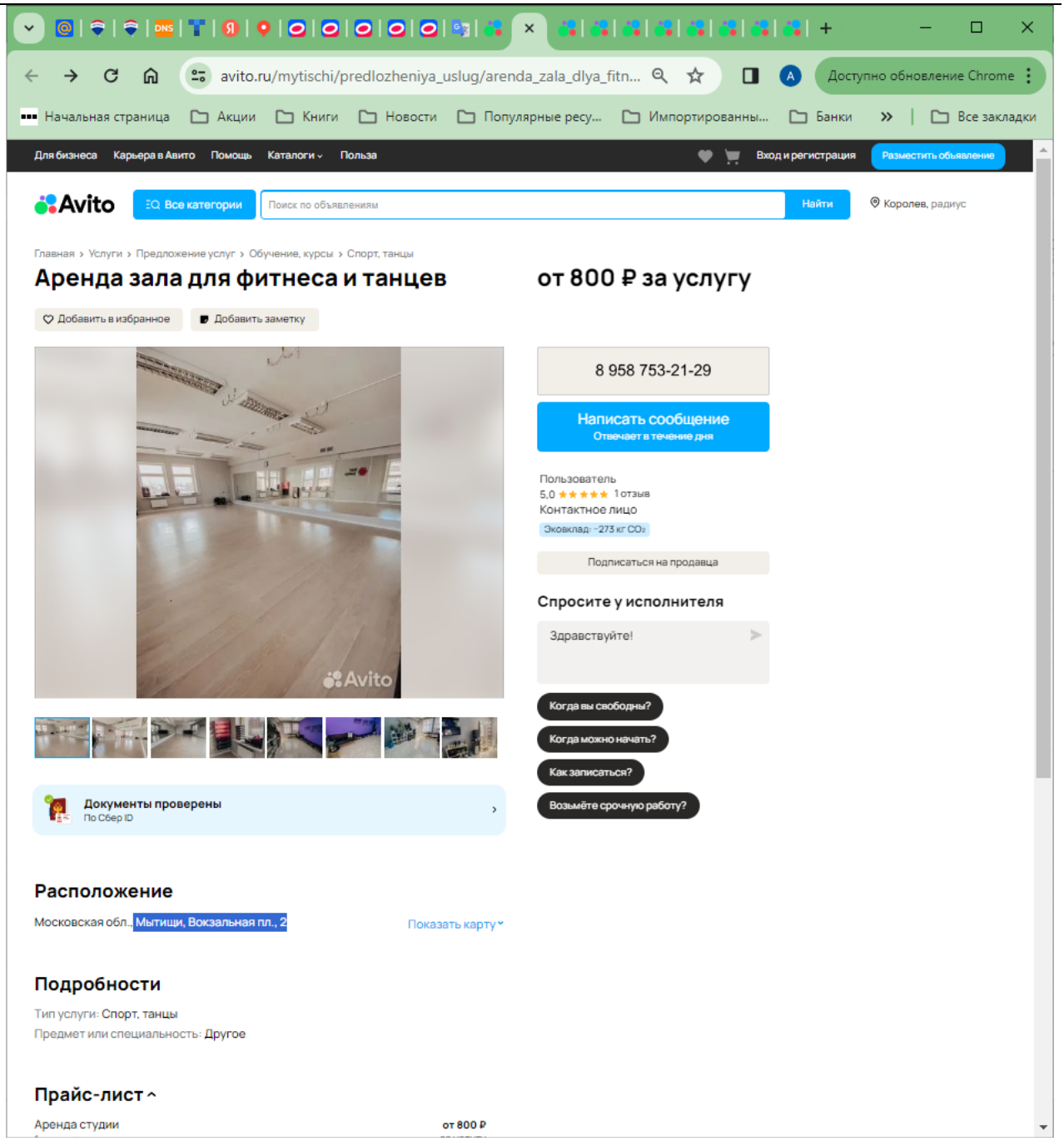

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/pochasovaya
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
800 ₽ за час
8 930 371-06-21
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Пользователь
5,0 12 отзывов
Контактное лицо
Эковклад: ~6,04 тонн CO₂
Подписаться на продавца
Документы проверены
По Tinkoff ID
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?
Свободны в выходные?
Что нужно для заказа?
Расположение
Московская обл., Королёв, пр-т Космонавтов, 34Б
Показать карту
Подробности
Чем занимается исполнитель: Аренда
Предоплата: Нужна
Минимальное время заказа: 1 ч
Работа в праздники и выходные: Возможна
Работаете с юрлицами и ИП: Нет
Аудитория: Взрослые,Подростки,Дети,Семейная
Прайс-лист
Аренда площадки
от 800 ₽
за услугу
Описание
Сдаётся помещение в почасовую аренду площадью 60 м
№ 3662686007 · 13 апреля в 09:33 · 196 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
Разместить объявление
Объявления
Помощь
Безопасность
Реклама на сайте
О компании
Карьера
Авито Журнал
Блог
Авито Польза
Мобильное приложение

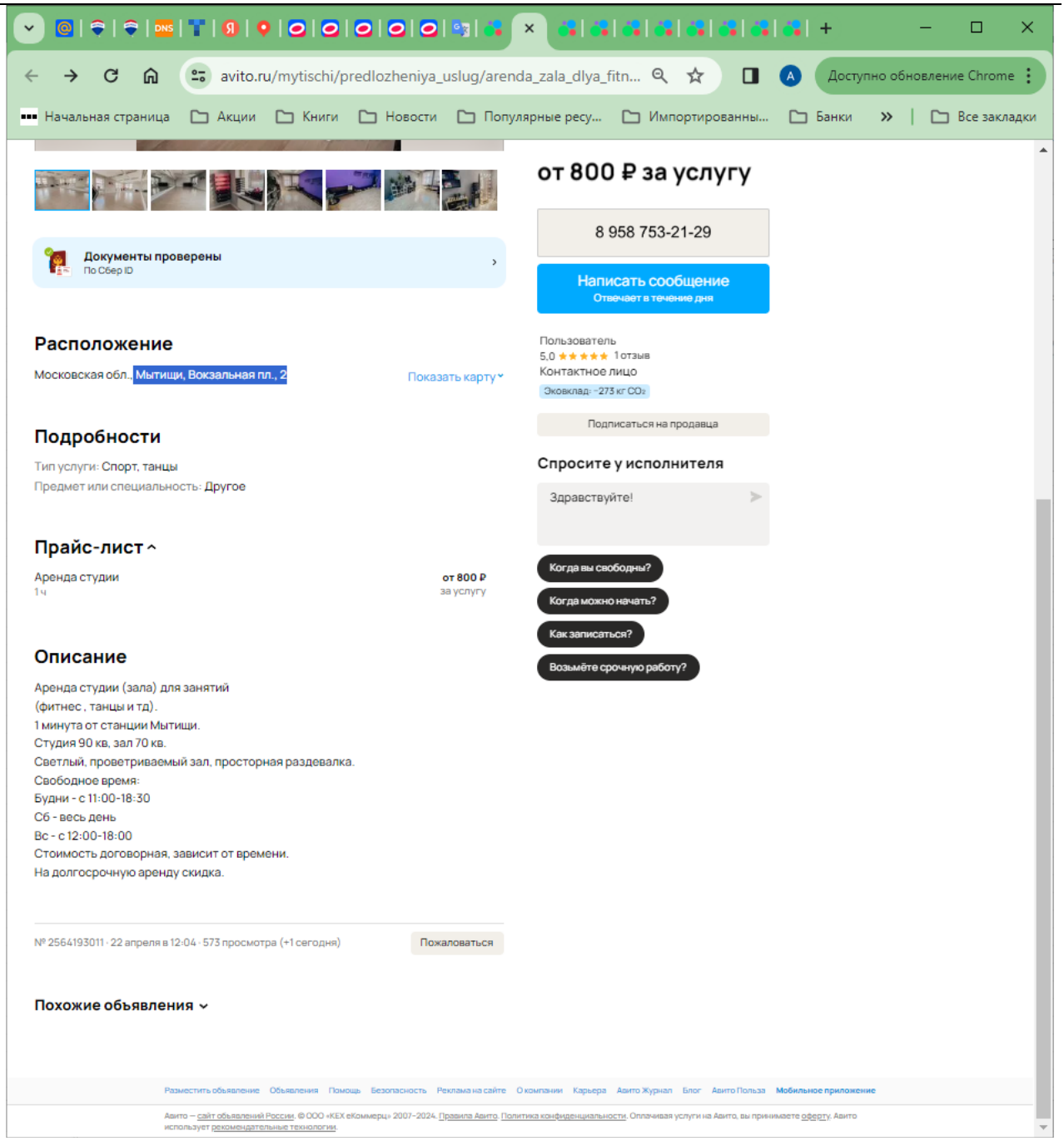

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_zala_
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Для бизнеса
Карьера в Авито
Помощь
Каталоги
Польза
Вход и регистрация
Разместить объявление
Avito
Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Орехово-Зуево, радиус
Главная › Услуги › Предложение услуг › Обучение, курсы › Спорт, танцы
Аренда зала молодость
800 ₽ за услугу
Добавить в избранное
Добавить заметку
8 985 499-44-63
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Пользователь
5,0 1 отзыв
Контактное лицо
Подписаться на продавца
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Когда вы свободны?
Когда можно начать?
Как записаться?
Возьмёте срочную работу?
Расположение
Московская обл., Королёв, пр-т Королёва, 5Дк1
Показать карту
Подробности
Рабочие дни: Понедельник, Вторник, Среда, Четверг, Пятница, Суббота, Воскресенье
Время работы, с: 10:00
Время работы, до: 21:00
Тип услуги: Спорт, танцы
Предмет или специальность: Танцы
Занятия: Индивидуальные, Групповые
Прайс-лист
Аренда зала
800 ₽
за час


avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_zala_
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
800 ₽ за услугу
8 985 499-44-63
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Пользователь
5,0 1 отзыв
Контактное лицо
Подписаться на продавца
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Когда вы свободны?
Когда можно начать?
Как записаться?
Возьмёте срочную работу?
Расположение
Московская обл., Королёв, пр-т Королёва, 5Дк1
Показать карту
Подробности
Рабочие дни: Понедельник, Вторник, Среда, Четверг, Пятница, Суббота, Воскресенье
Время работы, с: 10:00
Время работы, до: 21:00
Тип услуги: Спорт, танцы
Предмет или специальность: Танцы
Занятия: Индивидуальные, Групповые
Прайс-лист
Аренда зала
800 ₽
за час
Описание
Танцевальная студия предлагает Вам 2 прекрасных зала для почасовой аренды под любой вид деятельности:танцы,йога,фитнес, тренинги и тд.
Адрес: проспект Королёва 5Д (ТЦ Статус), 5 этаж, помещение 507
На территории студии:
-Светлый небольшой зал с окном (30 кв.м)
-Комфортный зал большей площадью (50 кв.м)
-Аппаратура с хорошей акустикой (usb,Bluetooth)
-Спортивный инвентарь
-Удобная раздевалка
-Отличная зона ожидания с удобными диванами и телевизором.
-Зеркала во всю стену
Залы идеально подходят для групповых и индивидуальных занятий.
Стоимость 800₽/час
№ 3784694506 · 3 апреля в 11:15 · 193 просмотра (+0 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления

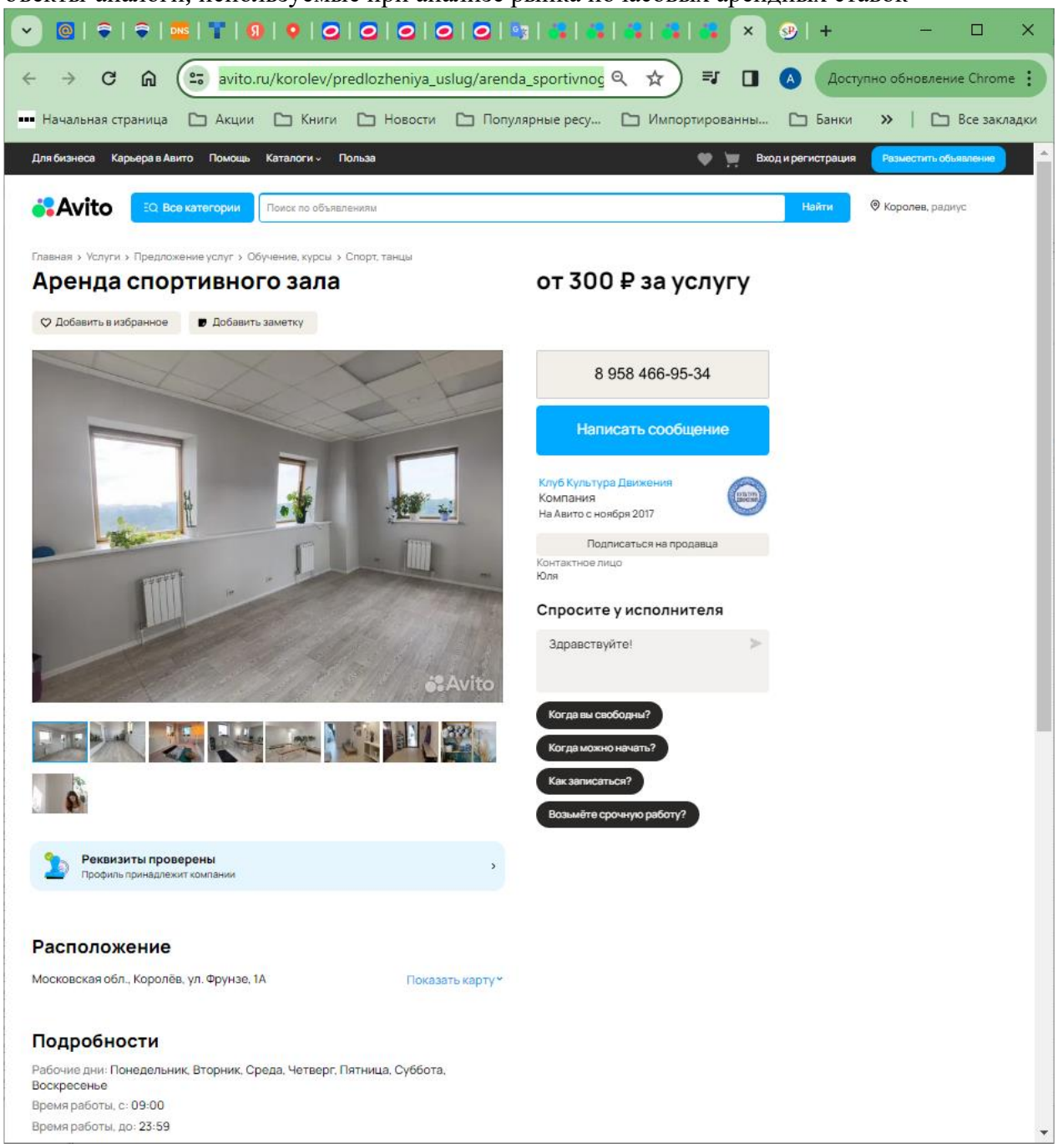

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_zala_
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Аренда зала для тренинга
Добавить в избранное
Добавить заметку
от 800 ₽ за услугу
8 905 744-08-24
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Пользователь
5,0 17 отзывов
Контактное лицо
Эковклад: -4,99 тонн CO₂
Подписаться на продавца
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?
Свободны в выходные?
Что нужно для заказа?
Документы проверены
По Tinkoff ID
Расположение
Московская обл., Королёв, Пионерская ул., 30А
Показать карту
Подробности
Чем занимается исполнитель: Организация мероприятий под ключ
Опыт работы: 3–7 лет
Берёте ли срочные заказы: Нет
Предоплата: Нужна
Минимальное время заказа: 1 ч
Работа в праздники и выходные: Возможна
Работаете с юрлицами и ИП: Да
Гости: 21-50
Аудитория: Взрослые,Подростки,Дети,Семейная
Мероприятия: День рождения,Корпоратив,Выпускной,Веч...
Своя музыкальная аппаратура: Нет
Прайс-лист
Аренда зала
от 800 ₽

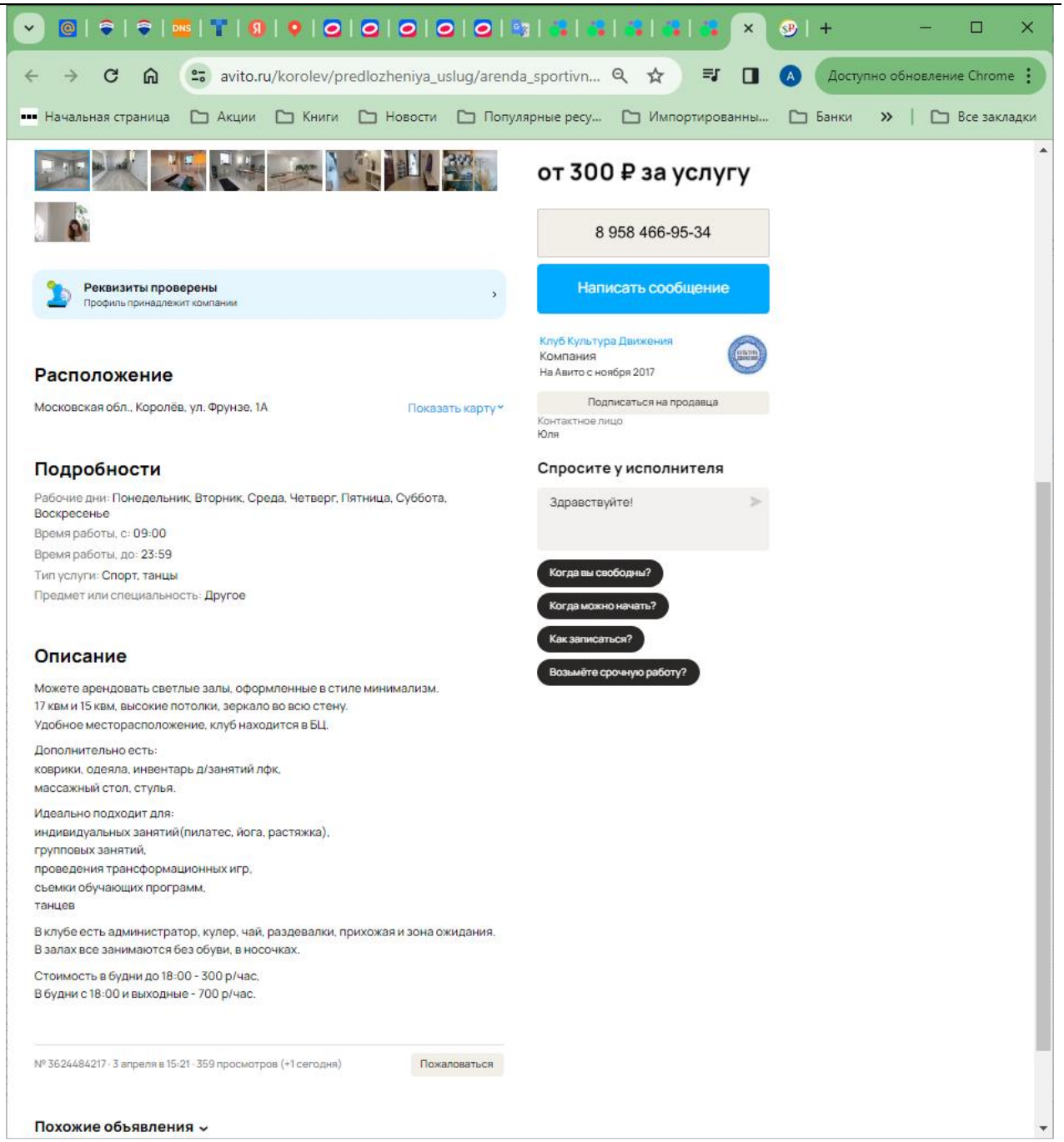

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_zala_
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Подробности
Чем занимается исполнитель: Организация мероприятий под ключ
Опыт работы: 3–7 лет
Берёте ли срочные заказы: Нет
Предоплата: Нужна
Минимальное время заказа: 1 ч
Работа в праздники и выходные: Возможна
Работаете с юрлицами и ИП: Да
Гости: 21-50
Аудитория: Взрослые,Подростки,Дети,Семейная
Мероприятия: День рождения,Корпоратив,Выпускной,Веч...
Своя музыкальная аппаратура: Нет
Прайс-лист
Аренда зала
1 ч
от 800 ₽
за услугу
Описание
Зал для групповых занятий, тренниноов, подходит для тимбилдинга, презентаций
Вместимость зала до 50 человек.
Есть столы, проектор
Большой зал, 64 кв м.
Цены на аренду:
- будни до 18:00
Индивидуальные сессии - 800 р/час,
Групповые - 1000 р/час
- будни после 18:00 и выходные
Индивидуальные сессии - 1300 р/час
Групповые - 1500 р/час
Правила брони и оплаты:
- Для брони предоплата 50%
- Вторая часть может быть оплачена день в день
Правила отмены:
- при аренде более 4 часов: полный возврат средств за 2 недели до аренды, позднее - 30 % остаётся студии, при отмене за 2 дня предоплата не возвращается.
- при аренде менее 4 часов: полный возврат средств за 2 дня до аренды, позднее - 30 % остаётся студии
Напишите нам сейчас
#аренда#аудитории#зала#для#йоги#массажа#конференции#мастерклассa#мероприятия#презентации#цигун#практик#курсов#тренингов#семинаров#обучений#зал#студия
№ 3561175108 · 1 апреля в 14:07 · 117 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
от 800 ₽ за услугу
8 905 744-08-24
Написать сообщение
Отвечает за несколько часов
Пользователь
5,0 17 отзывов
Контактное лицо
Эковклад: ~4,99 тонн CO2
Подписаться на продавца
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?
Свободны в выходные?
Что нужно для заказа?

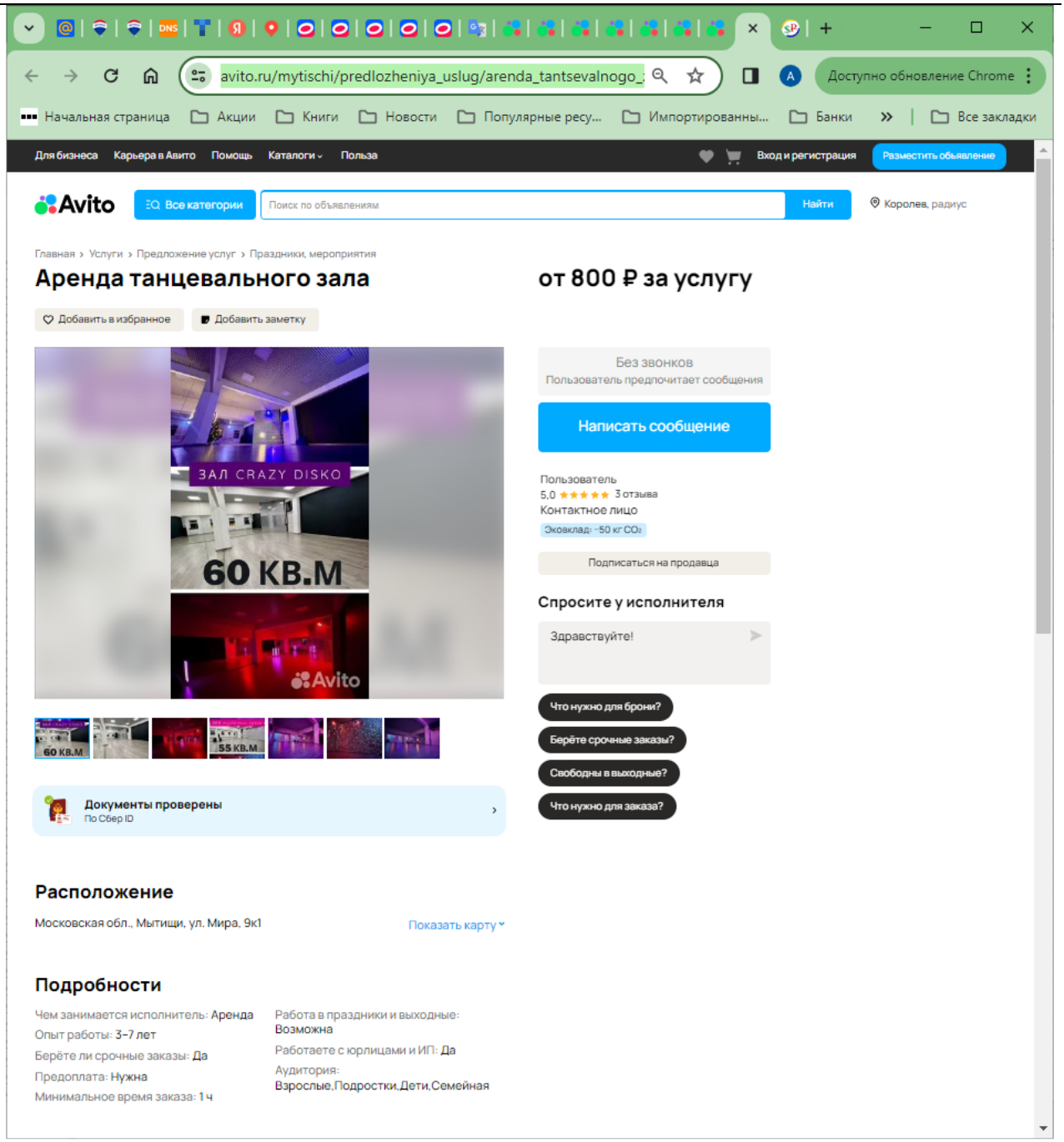

avito.ru/mytischi/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_fitn...
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Для бизнеса
Карьера в Авито
Помощь
Каталоги
Польза
Вход и регистрация
Разместить объявление
Avito
Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Королев, радиус
Главная › Услуги › Предложение услуг › Обучение, курсы › Спорт, танцы
Аренда зала для фитнеса и танцев
от 800 ₽ за услугу
Добавить в избранное
Добавить заметку
8 958 753-21-29
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Пользователь
5,0 1 отзыв
Контактное лицо
Подписаться на продавца
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Когда вы свободны?
Когда можно начать?
Как записаться?
Возьмёте срочную работу?
Документы проверены
По Сбер ID
Расположение
Московская обл., Мытищи, Вокзальная пл., 2
Показать карту
Подробности
Тип услуги: Спорт, танцы
Предмет или специальность: Другое
Прайс-лист
Аренда студии
от 800 ₽

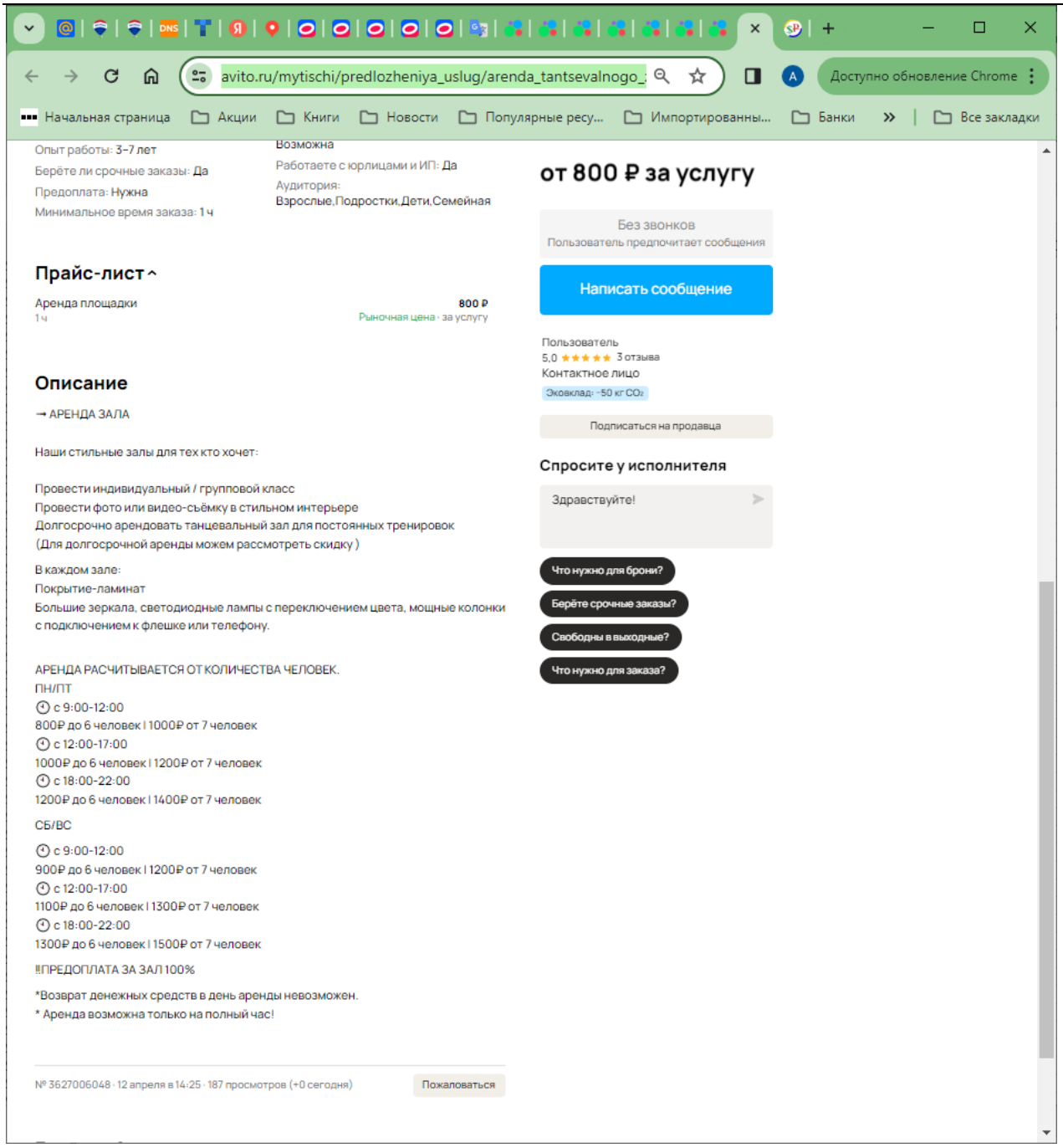

avito.ru/mytischi/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_fitn...
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Документы проверены
По Сбер ID
Расположение
Московская обл., Мытищи, Вокзальная пл., 2
Показать карту
Подробности
Тип услуги: Спорт, танцы
Предмет или специальность: Другое
Прайс-лист
Аренда студии
1 ч
от 800 ₽
за услугу
Описание
Аренда студии (зала) для занятий
(фитнес , танцы и тд).
1 минута от станции Мытищи.
Студия 90 кв, зал 70 кв.
Светлый, проветриваемый зал, просторная раздевалка.
Свободное время:
Будни - с 11:00-18:30
Сб - весь день
Вс - с 12:00-18:00
Стоимость договорная, зависит от времени.
На долгосрочную аренду скидка.
№ 2564193011 · 22 апреля в 12:04 · 573 просмотра (+1 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления
от 800 ₽ за услугу
8 958 753-21-29
Написать сообщение
Отвечает в течение дня
Пользователь
5,0 1 отзыв
Контактное лицо
Эковклад: 273 кг CO2
Подписаться на продавца
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Когда вы свободны?
Когда можно начать?
Как записаться?
Возьмёте срочную работу?
Разместить объявление
Объявления
Помощь
Безопасность
Реклама на сайте
О компании
Карьера
Авито Журнал
Блог
Авито Польза
Мобильное приложение

Объекты-аналоги, используемые при анализе рынка почасовых арендных ставок

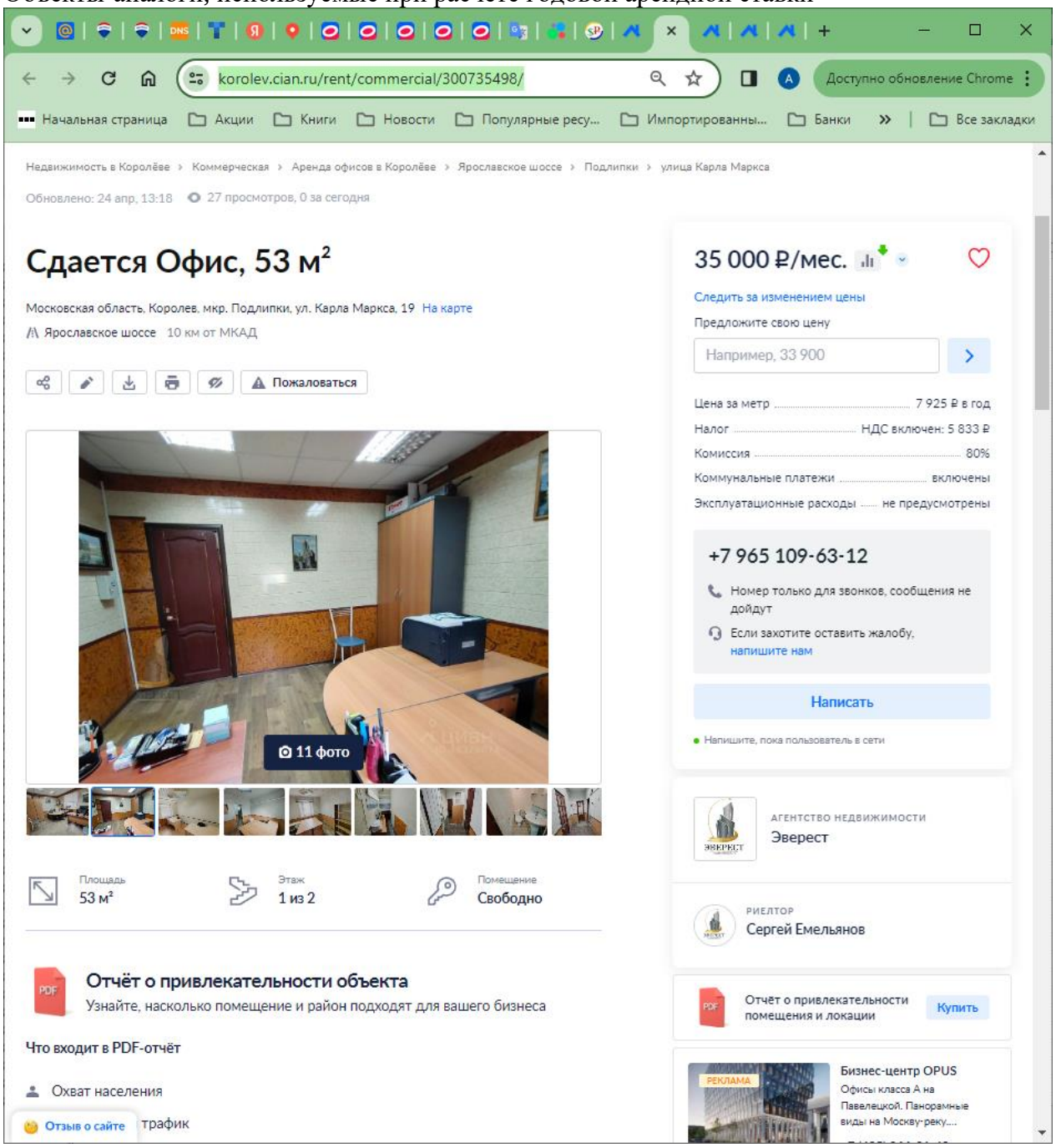


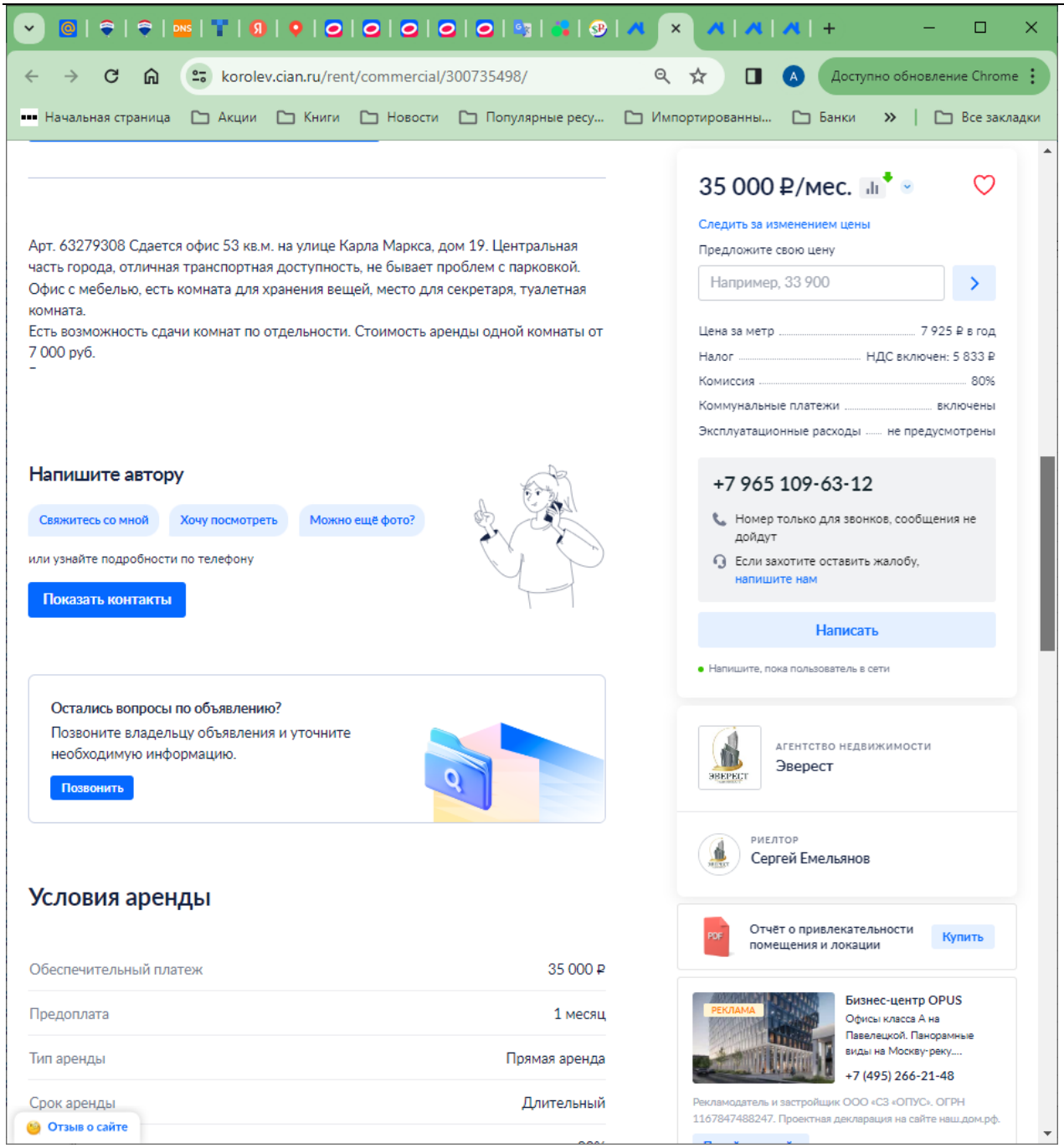

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_sportivn...
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
от 300 ₽ за услугу
8 958 466-95-34
Написать сообщение
Реквизиты проверены
Профиль принадлежит компании
Клуб Культура Движения
Компания
На Авито с ноября 2017
Подписаться на продавца
Контактное лицо
Юля
Расположение
Московская обл., Королёв, ул. Фрунзе, 1А
Показать карту
Подробности
Рабочие дни: Понедельник, Вторник, Среда, Четверг, Пятница, Суббота, Воскресенье
Время работы, с: 09:00
Время работы, до: 23:59
Тип услуги: Спорт, танцы
Предмет или специальность: Другое
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Когда вы свободны?
Когда можно начать?
Как записаться?
Возьмёте срочную работу?
Описание
Можете арендовать светлые залы, оформленные в стиле минимализм.
17 квм и 15 квм, высокие потолки, зеркало во всю стену.
Удобное месторасположение, клуб находится в БЦ.
Дополнительно есть:
коврики, одеяла, инвентарь д/занятий лфк,
массажный стол, стулья.
Идеально подходит для:
индивидуальных занятий(пилатес, йога, растяжка),
групповых занятий,
проведения трансформационных игр,
съемки обучающих программ,
танцев
В клубе есть администратор, кулер, чай, раздевалки, прихожая и зона ожидания.
В залах все занимаются без обуви, в носочках.
Стоимость в будни до 18:00 - 300 р/час,
В будни с 18:00 и выходные - 700 р/час.
№ 3624484217 · 3 апреля в 15:21 · 359 просмотров (+1 сегодня)
Пожаловаться
Похожие объявления

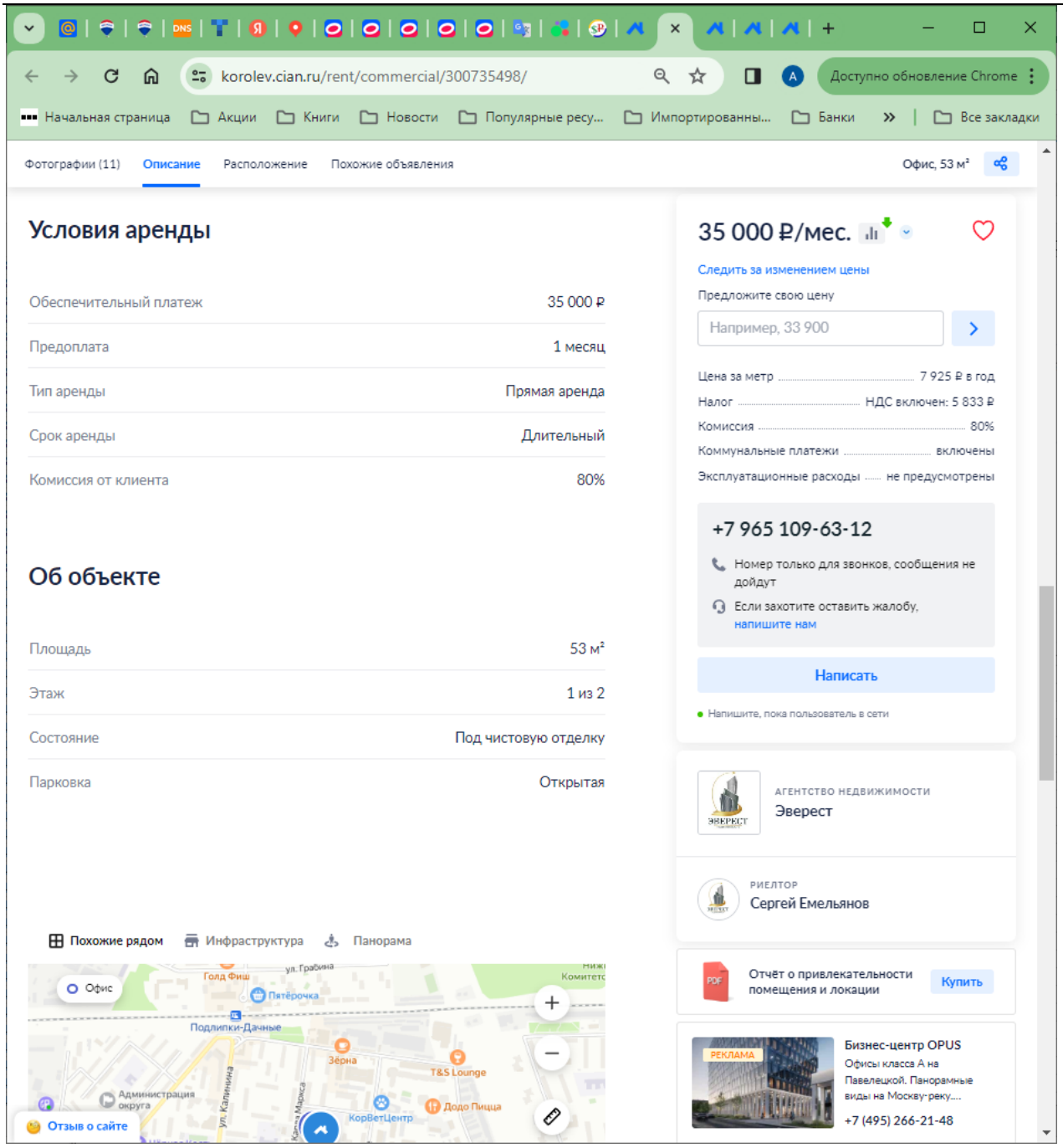

avito.ru/mytischi/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Для бизнеса
Карьера в Авито
Помощь
Каталоги
Польза
Вход и регистрация
Разместить объявление
Avito
Все категории
Поиск по объявлениям
Найти
Королев, радиус
Главная › Услуги › Предложение услуг › Праздники, мероприятия
Аренда танцевального зала
от 800 ₽ за услугу
Добавить в избранное
Добавить заметку
ЗАЛ CRAZY DISKO
60 KB.M
Avito
Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения
Написать сообщение
Пользователь
5,0 3 отзыва
Контактное лицо
Экоклад: -50 кг CO₂
Подписаться на продавца
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?
Свободны в выходные?
Что нужно для заказа?
Документы проверены
По Сбер ID
Расположение
Московская обл., Мытищи, ул. Мира, 9к1
Показать карту
Подробности
Чем занимается исполнитель: Аренда
Опыт работы: 3–7 лет
Берёте ли срочные заказы: Да
Предоплата: Нужна
Минимальное время заказа: 1 ч
Работа в праздники и выходные: Возможна
Работаете с юрлицами и ИП: Да
Аудитория: Взрослые,Подростки,Дети,Семейная

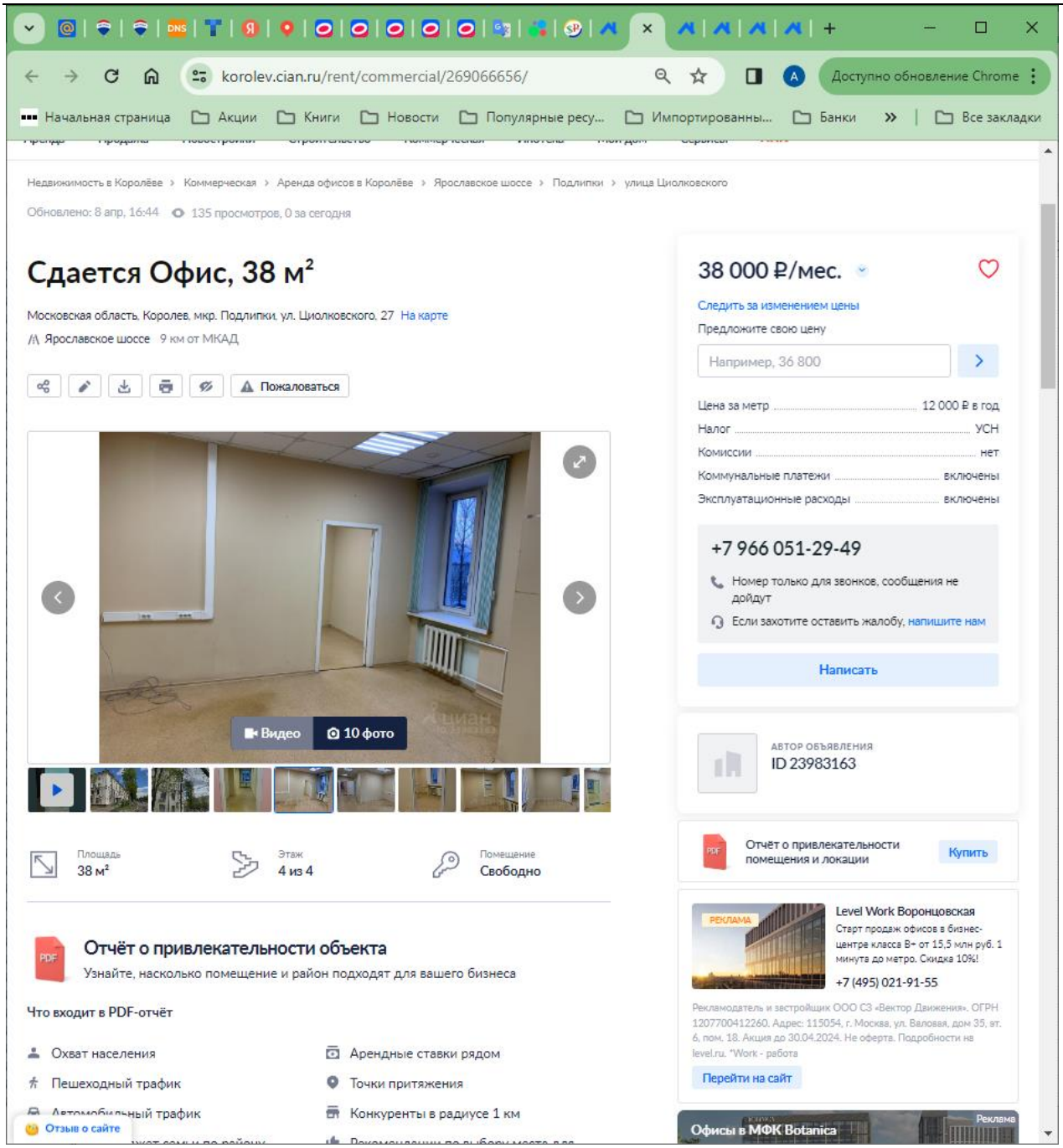

avito.ru/mytischi/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Опыт работы: 3–7 лет
Берёте ли срочные заказы: Да
Предоплата: Нужна
Минимальное время заказа: 1 ч
Возможна
Работаете с юрлицами и ИП: Да
Аудитория:
Взрослые,Подростки,Дети,Семейная
Прайс-лист
Аренда площадки
1 ч
800 ₽
Рыночная цена · за услугу
Описание
→ АРЕНДА ЗАЛА
Наши стильные залы для тех кто хочет:
Провести индивидуальный / групповой класс
Провести фото или видео-съёмку в стильном интерьере
Долгосрочно арендовать танцевальный зал для постоянных тренировок
(Для долгосрочной аренды можем рассмотреть скидку)
В каждом зале:
Покрытие-ламинат
Большие зеркала, светодиодные лампы с переключением цвета, мощные колонки с подключением к флешке или телефону.
АРЕНДА РАСЧИТЫВАЕТСЯ ОТ КОЛИЧЕСТВА ЧЕЛОВЕК.
ПН/ПТ
с 9:00-12:00
800₽ до 6 человек I 1000₽ от 7 человек
с 12:00-17:00
1000₽ до 6 человек I 1200₽ от 7 человек
с 18:00-22:00
1200₽ до 6 человек I 1400₽ от 7 человек
СБ/ВС
с 9:00-12:00
900₽ до 6 человек I 1200₽ от 7 человек
с 12:00-17:00
1100₽ до 6 человек I 1300₽ от 7 человек
с 18:00-22:00
1300₽ до 6 человек I 1500₽ от 7 человек
‼ПРЕДОПЛАТА ЗА ЗАЛ 100%
*Возврат денежных средств в день аренды невозможен.
* Аренда возможна только на полный час!
№ 3627006048 · 12 апреля в 14:25 · 187 просмотров (+0 сегодня)
Пожаловаться
от 800 ₽ за услугу
Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения
Написать сообщение
Пользователь
5,0 3 отзыва
Контактное лицо
Экоклад: ~50 кг CO₂
Подписаться на продавца
Спросите у исполнителя
Здравствуйте!
Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?
Свободны в выходные?
Что нужно для заказа?

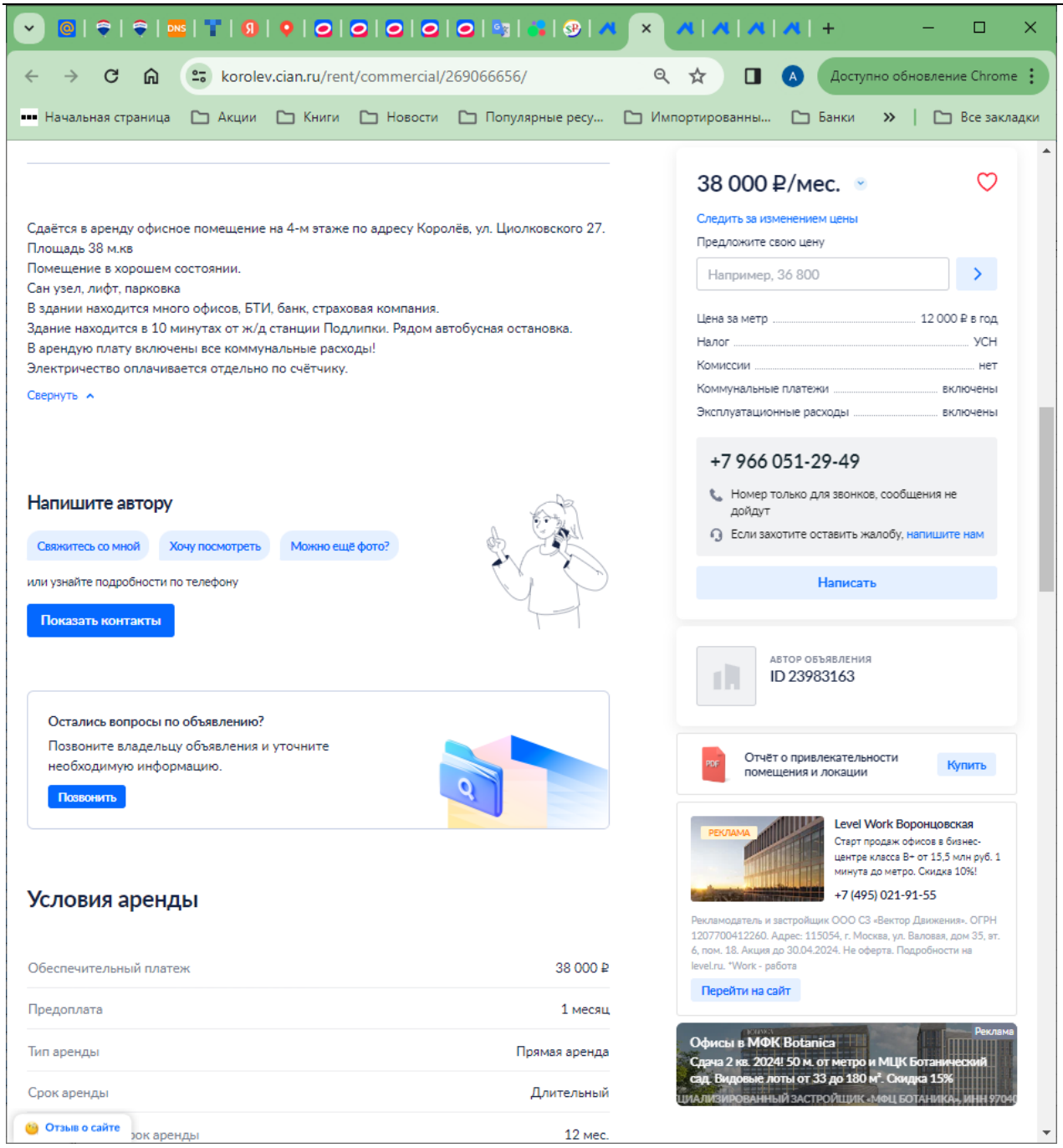
Объекты-аналоги, используемые при расчете годовой арендной ставки

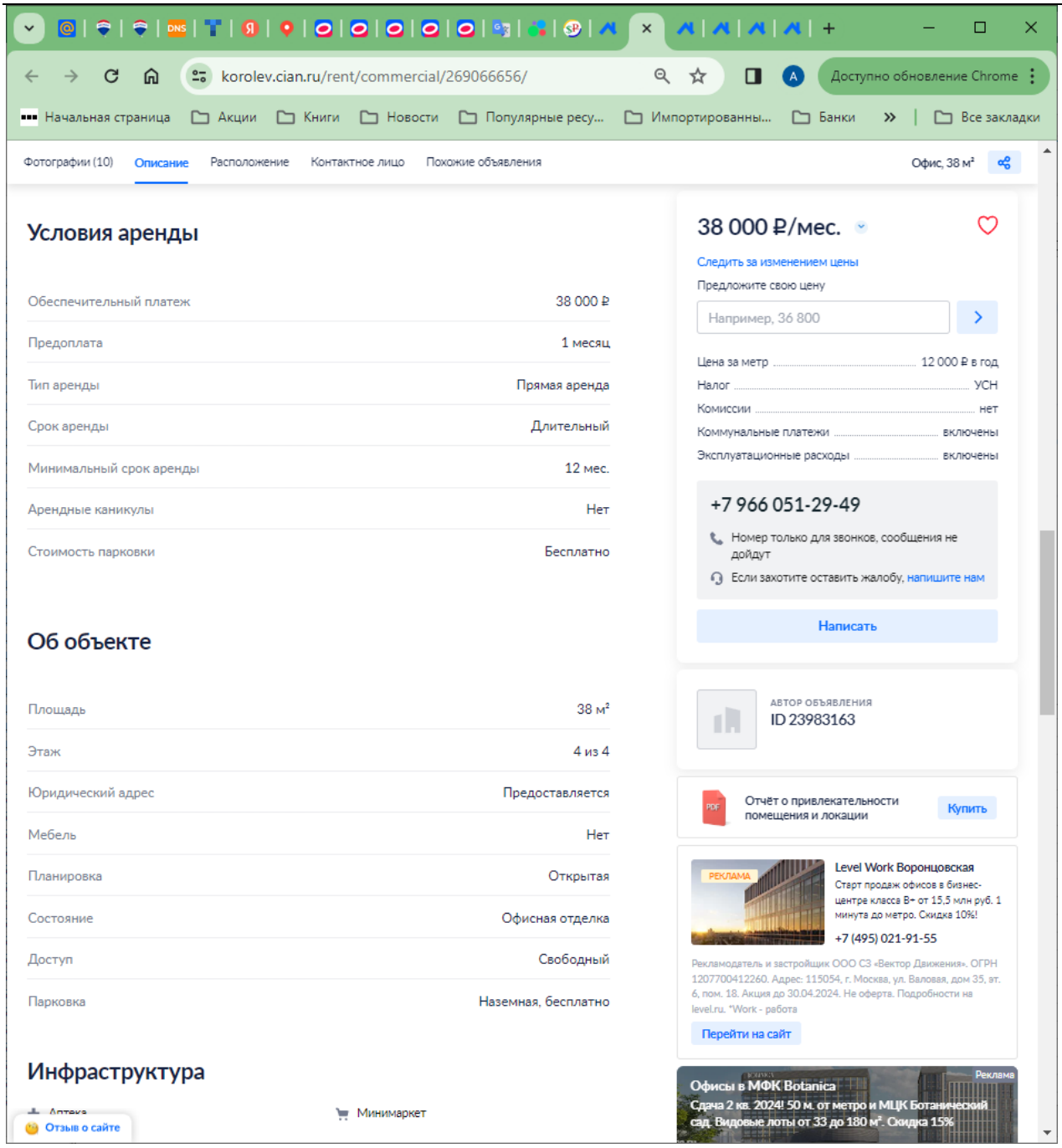


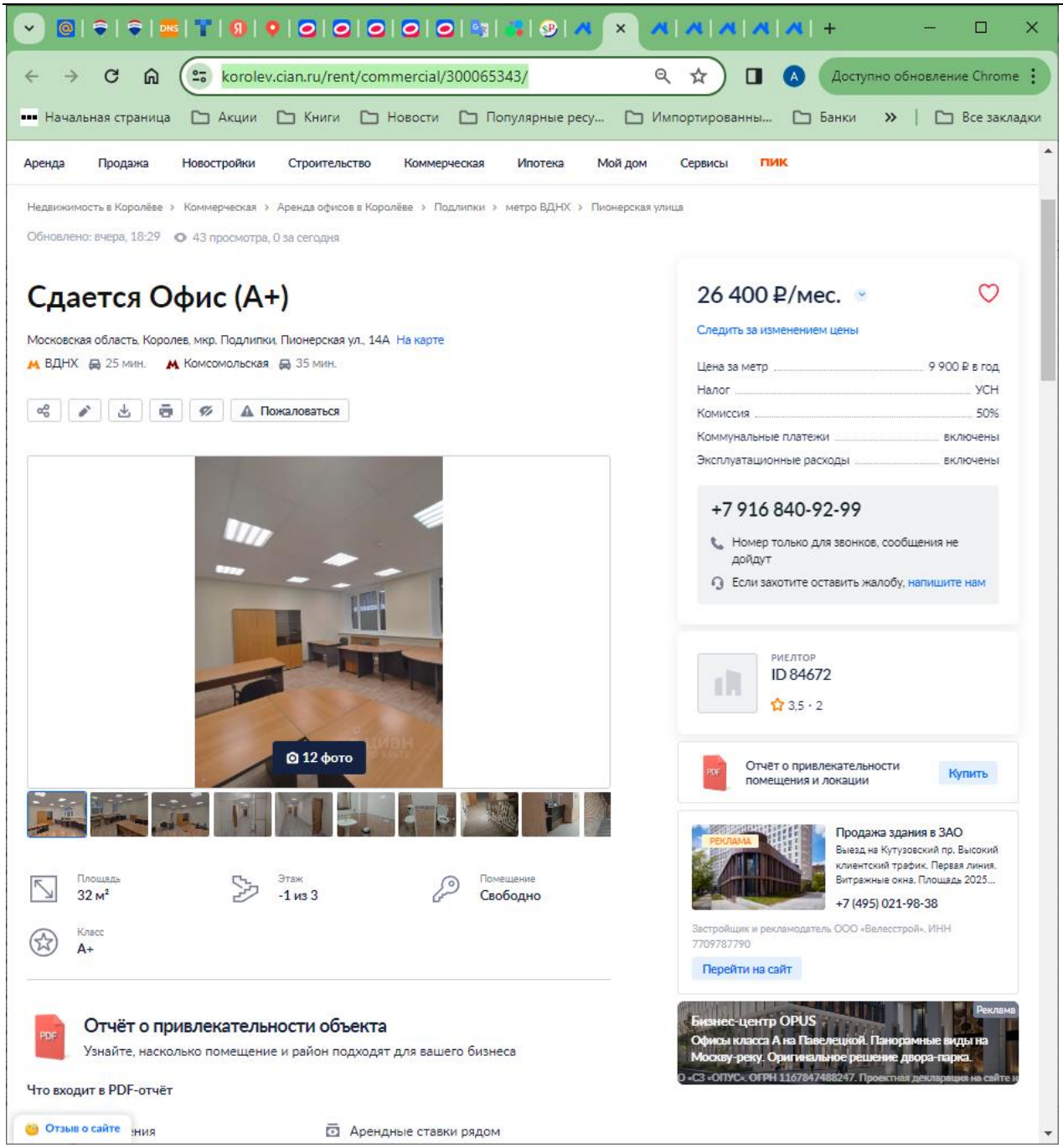

korolev.cian.ru/rent/commercial/300735498/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Арт. 63279308 Сдается офис 53 кв.м. на улице Карла Маркса, дом 19. Центральная часть города, отличная транспортная доступность, не бывает проблем с парковкой. Офис с мебелью, есть комната для хранения вещей, место для секретаря, туалетная комната.
Есть возможность сдачи комнат по отдельности. Стоимость аренды одной комнаты от 7 000 руб.
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 35 000 ₽
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Отзыв о сайте
35 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 33 900
Цена за метр 7 925 ₽ в год
Налог НДС включен: 5 833 ₽
Комиссия 80%
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 965 109-63-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Эверест
РИЕЛТОР
Сергей Емельянов
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Бизнес-центр OPUS
Офисы класса А на Павелецкой. Панорамные виды на Москву-реку....
+7 (495) 266-21-48
Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ОПУС». ОГРН 1167847488247. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф.

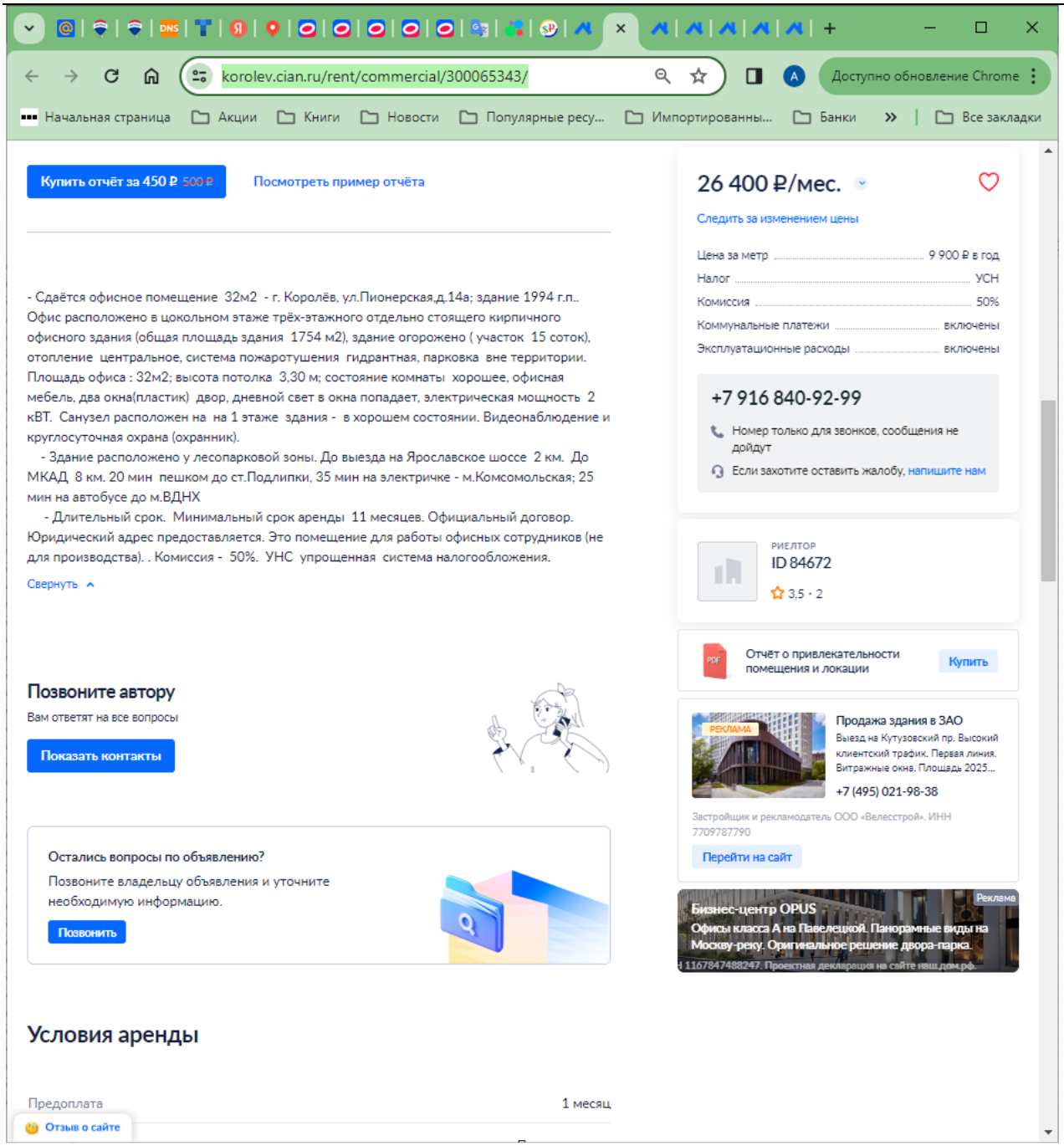

korolev.cian.ru/rent/commercial/300735498/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Фотографии (11)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Офис, 53 м²
Условия аренды
Обеспечительный платеж 35 000 ₽
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Комиссия от клиента 80%
Об объекте
Площадь 53 м²
Этаж 1 из 2
Состояние Под чистовую отделку
Парковка Открытая
Похожие рядом
Инфраструктура
Панорама
Офис
Пятёрочка
Подлипки-Дачные
Зёрна
T&S Lounge
Додо Пицца
КорВетЦентр
Администрация округа
Отзыв о сайте
35 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 33 900
Цена за метр 7 925 ₽ в год
Налог НДС включен: 5 833 ₽
Комиссия 80%
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 965 109-63-12
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Напишите, пока пользователь в сети
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Эверест
РИЕЛТОР
Сергей Емельянов
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Бизнес-центр OPUS
Офисы класса А на Павелецкой. Панорамные виды на Москву-реку....
+7 (495) 266-21-48

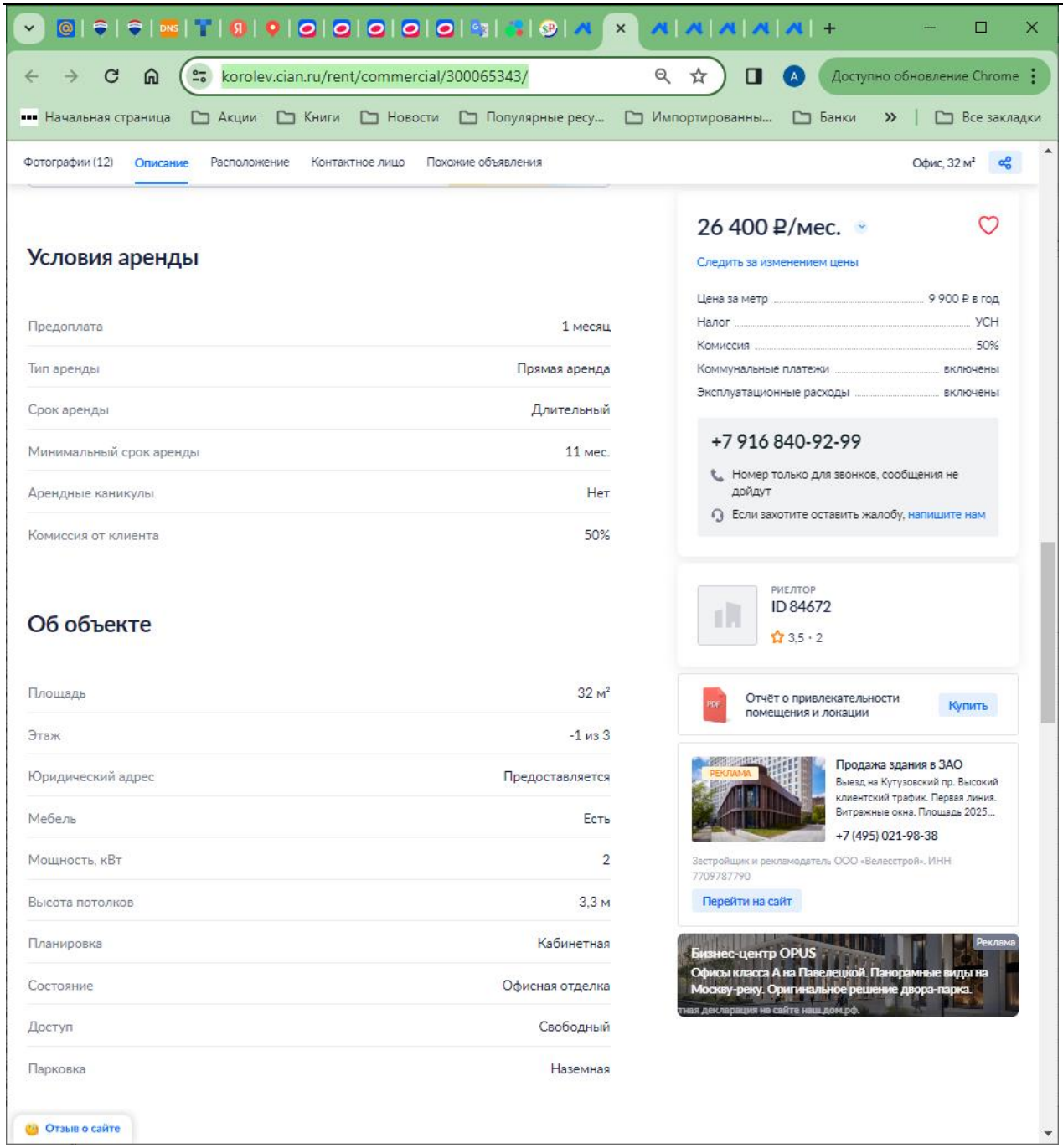

korolev.cian.ru/rent/commercial/269066656/
Доступно обновление Chrome
Недвижимость в Королёве › Коммерческая › Аренда офисов в Королёве › Ярославское шоссе › Подлипки › улица Циолковского
Обновлено: 8 апр, 16:44
135 просмотров, 0 за сегодня
Сдается Офис, 38 м²
Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Циолковского, 27 На карте
Ярославское шоссе 9 км от МКАД
Пожаловаться
Видео
10 фото
Площадь
38 м²
Этаж
4 из 4
Помещение
Свободно
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Отзыв о сайте
38 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 36 800
Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 966 051-29-49
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 23983163
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Level Work Воронцовская
Старт продаж офисов в бизнес-центре класса B+ от 15,5 млн руб. 1 минута до метро. Скидка 10%!
+7 (495) 021-91-55
Рекламодатель и застройщик ООО СЗ «Вектор Движения». ОГРН 1207700412260. Адрес: 115054, г. Москва, ул. Валовая, дом 35, эт. 6, пом. 18. Акция до 30.04.2024. Не оферта. Подробности на level.ru. *Work - работа
Перейти на сайт
Реклама
Офисы в МФК Botanica

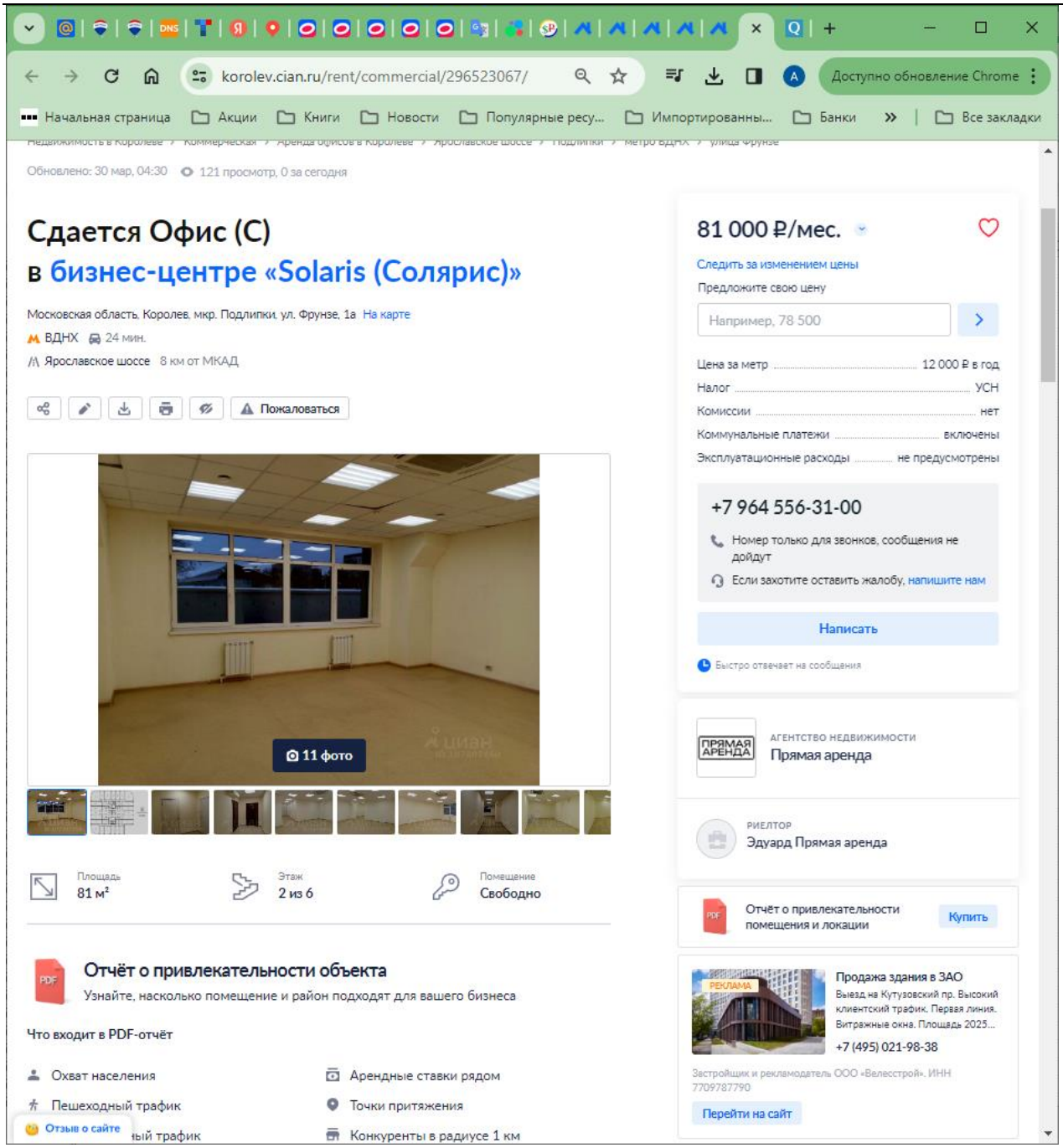

korolev.cian.ru/rent/commercial/269066656/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Сдаётся в аренду офисное помещение на 4-м этаже по адресу Королёв, ул. Циолковского 27.
Площадь 38 м.кв
Помещение в хорошем состоянии.
Сан узел, лифт, парковка
В здании находится много офисов, БТИ, банк, страховая компания.
Здание находится в 10 минутах от ж/д станции Подлипки. Рядом автобусная остановка.
В арендую плату включены все коммунальные расходы!
Электричество оплачивается отдельно по счётчику.
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 38 000 ₽
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
12 мес.
Отзыв о сайте
38 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 36 800
Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 966 051-29-49
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 23983163
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Level Work Воронцовская
Старт продаж офисов в бизнес-центре класса B+ от 15,5 млн руб. 1 минута до метро. Скидка 10%!
+7 (495) 021-91-55
Перейти на сайт
Реклама
Офисы в МФК Botanica
Сдача 2 кв. 2024! 50 м. от метро и МЦК Ботанический сад. Видовые лоты от 33 до 180 м². Скидка 15%

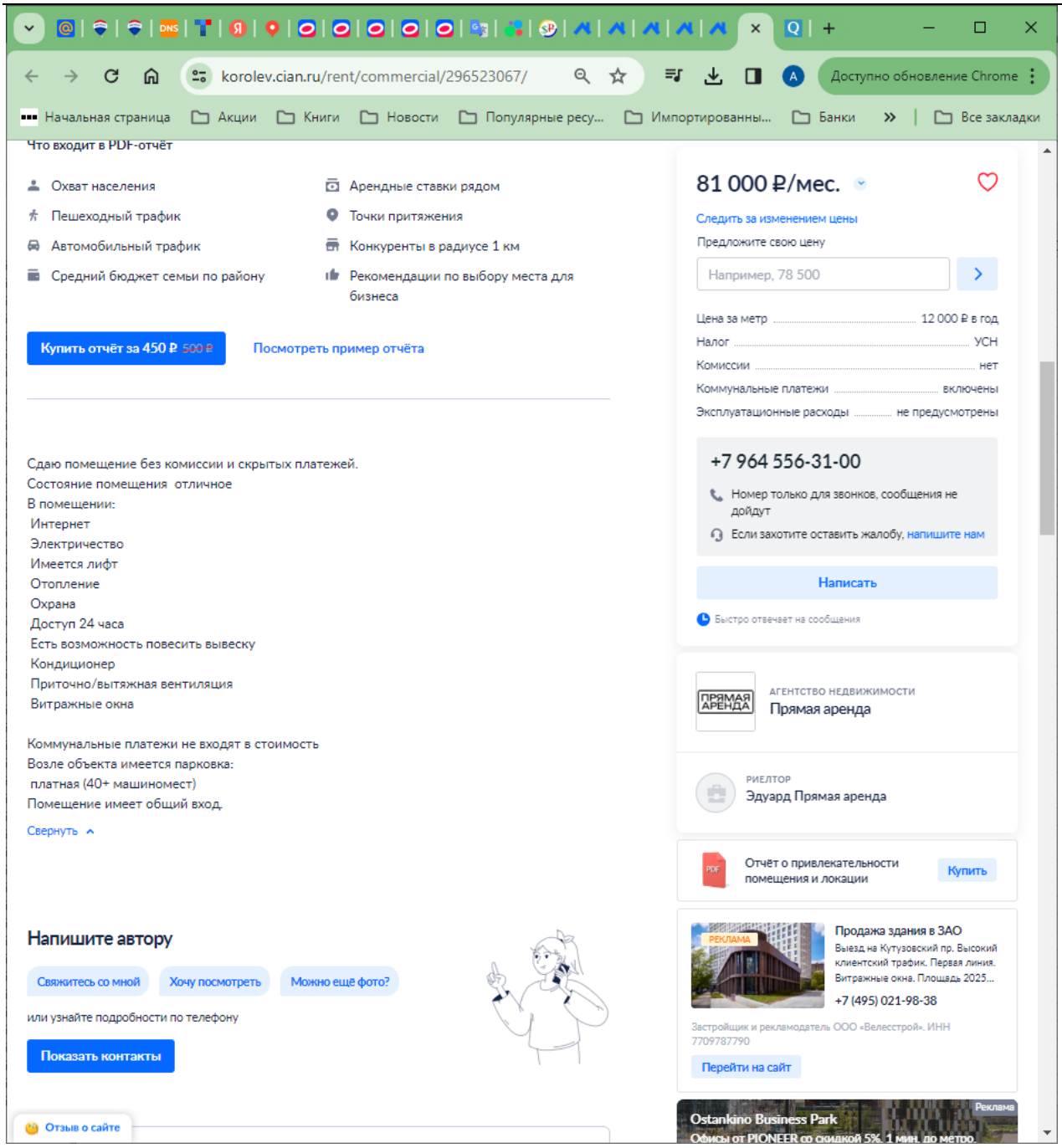

korolev.cian.ru/rent/commercial/269066656/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Фотографии (10)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 38 м²
Условия аренды
Обеспечительный платеж 38 000 ₽
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 12 мес.
Арендные каникулы Нет
Стоимость парковки Бесплатно
Об объекте
Площадь 38 м²
Этаж 4 из 4
Юридический адрес Предоставляется
Мебель Нет
Планировка Открытая
Состояние Офисная отделка
Доступ Свободный
Парковка Наземная, бесплатно
Инфраструктура
Минимаркет
Отзыв о сайте
38 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 36 800
Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 966 051-29-49
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ
ID 23983163
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Level Work Воронцовская
Старт продаж офисов в бизнес-центре класса B+ от 15,5 млн руб. 1 минута до метро. Скидка 10%!
+7 (495) 021-91-55
Перейти на сайт
Реклама
Офисы в МФК Botanica
Сдача 2 кв. 2024! 50 м. от метро и МЦК Ботанический сад. Видовые лоты от 33 до 180 м². Скидка 15%


korolev.cian.ru/rent/commercial/300065343/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Аренда
Продажа
Новостройки
Строительство
Коммерческая
Ипотека
Мой дом
Сервисы
ПИК
Недвижимость в Королёве › Коммерческая › Аренда офисов в Королёве › Подлипки › метро ВДНХ › Пионерская улица
Обновлено: вчера, 18:29
43 просмотра, 0 за сегодня
Сдается Офис (А+)
Московская область, Королев, мкр. Подлипки, Пионерская ул., 14А На карте
ВДНХ 25 мин.
Комсомольская 35 мин.
Пожаловаться
12 фото
Площадь
32 м²
Этаж
-1 из 3
Помещение
Свободно
Класс
А+
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчёт
Отзыв о сайте
Арендные ставки рядом
26 400 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Цена за метр 9 900 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 916 840-92-99
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
РИЕЛТОР
ID 84672
3,5 · 2
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Продажа здания в ЗАО
Выезд на Кутузовский пр. Высокий клиентский трафик. Первая линия. Витражные окна. Площадь 2025...
+7 (495) 021-98-38
Застройщик и рекламодатель ООО «Велесстрой». ИНН 7709787790
Перейти на сайт
Реклама
Бизнес-центр OPUS
Офисы класса А на Павелецкой. Панорамные виды на Москву-реку. Оригинальное решение двора-парка.

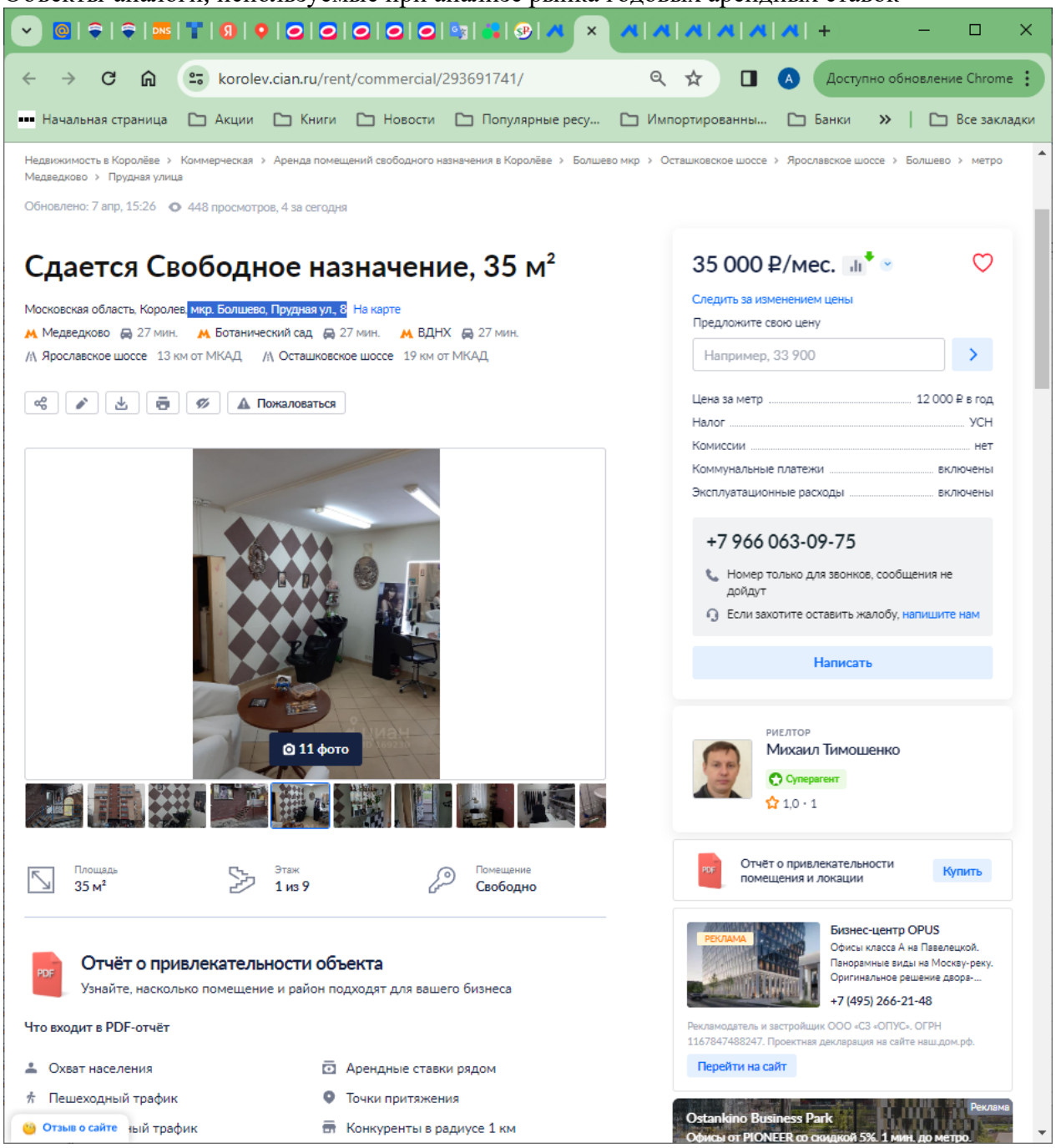

korolev.cian.ru/rent/commercial/300065343/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽
Посмотреть пример отчёта
26 400 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Цена за метр 9 900 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 916 840-92-99
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
- Сдаётся офисное помещение 32м2 - г. Королёв, ул.Пионерская,д.14а; здание 1994 г.п.. Офис расположено в цокольном этаже трёх-этажного отдельно стоящего кирпичного офисного здания (общая площадь здания 1754 м2), здание огорожено (участок 15 соток), отопление центральное, система пожаротушения гидрантная, парковка вне территории. Площадь офиса : 32м2; высота потолка 3,30 м; состояние комнаты хорошее, офисная мебель, два окна(пластик) двор, дневной свет в окна попадает, электрическая мощность 2 кВТ. Санузел расположен на на 1 этаже здания - в хорошем состоянии. Видеонаблюдение и круглосуточная охрана (охранник).
- Здание расположено у лесопарковой зоны. До выезда на Ярославское шоссе 2 км. До МКАД 8 км. 20 мин пешком до ст.Подлипки, 35 мин на электричке - м.Комсомольская; 25 мин на автобусе до м.ВДНХ
- Длительный срок. Минимальный срок аренды 11 месяцев. Официальный договор. Юридический адрес предоставляется. Это помещение для работы офисных сотрудников (не для производства). . Комиссия - 50%. УНС упрощенная система налогообложения.
Свернуть
РИЕЛТОР
ID 84672
3,5 · 2
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
Показать контакты
РЕКЛАМА
Продажа здания в ЗАО
Выезд на Кутузовский пр. Высокий клиентский трафик. Первая линия. Витражные окна. Площадь 2025...
+7 (495) 021-98-38
Застройщик и рекламодатель ООО «Велесстрой». ИНН 7709787790
Перейти на сайт
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
Реклама
Бизнес-центр OPUS
Офисы класса А на Павелецкой. Панорамные виды на Москву-реку. Оригинальное решение двора-парка.
Условия аренды
Предоплата 1 месяц
Отзыв о сайте

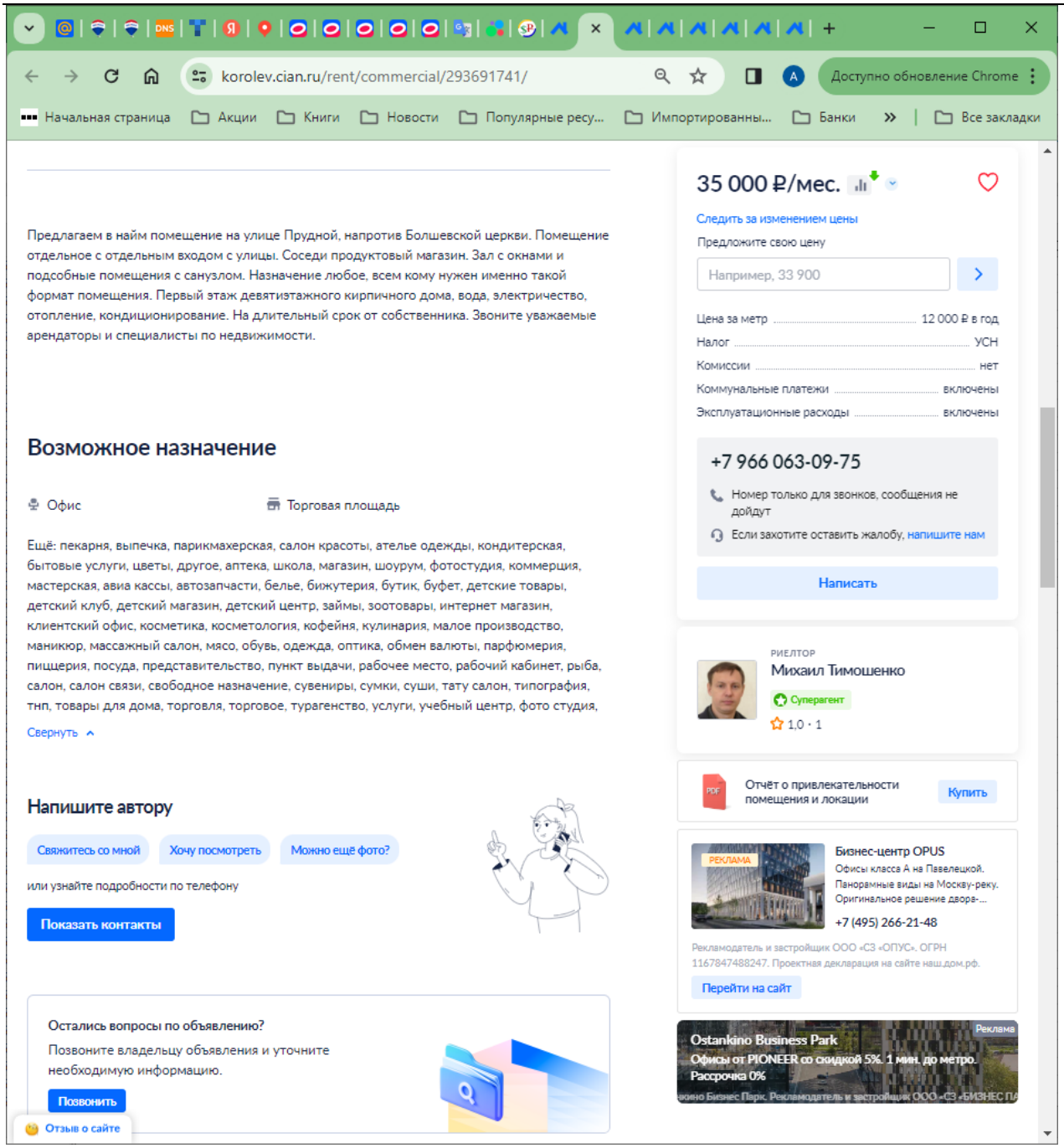

korolev.cian.ru/rent/commercial/300065343/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Фотографии (12)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Офис, 32 м²
Условия аренды
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 11 мес.
Арендные каникулы Нет
Комиссия от клиента 50%
Об объекте
Площадь 32 м²
Этаж -1 из 3
Юридический адрес Предоставляется
Мебель Есть
Мощность, кВт 2
Высота потолков 3,3 м
Планировка Кабинетная
Состояние Офисная отделка
Доступ Свободный
Парковка Наземная
Отзыв о сайте
26 400 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Цена за метр 9 900 ₽ в год
Налог УСН
Комиссия 50%
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 916 840-92-99
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
РИЕЛТОР
ID 84672
3,5 · 2
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Продажа здания в ЗАО
Выезд на Кутузовский пр. Высокий клиентский трафик. Первая линия. Витражные окна. Площадь 2025...
+7 (495) 021-98-38
Застройщик и рекламодатель ООО «Велесстрой». ИНН 7709787790
Перейти на сайт
Реклама
Бизнес-центр OPUS
Офисы класса А на Павелецкой. Панорамные виды на Москву-реку. Оригинальное решение двора-парка.
тная декларация на сайте наш.дом.рф.

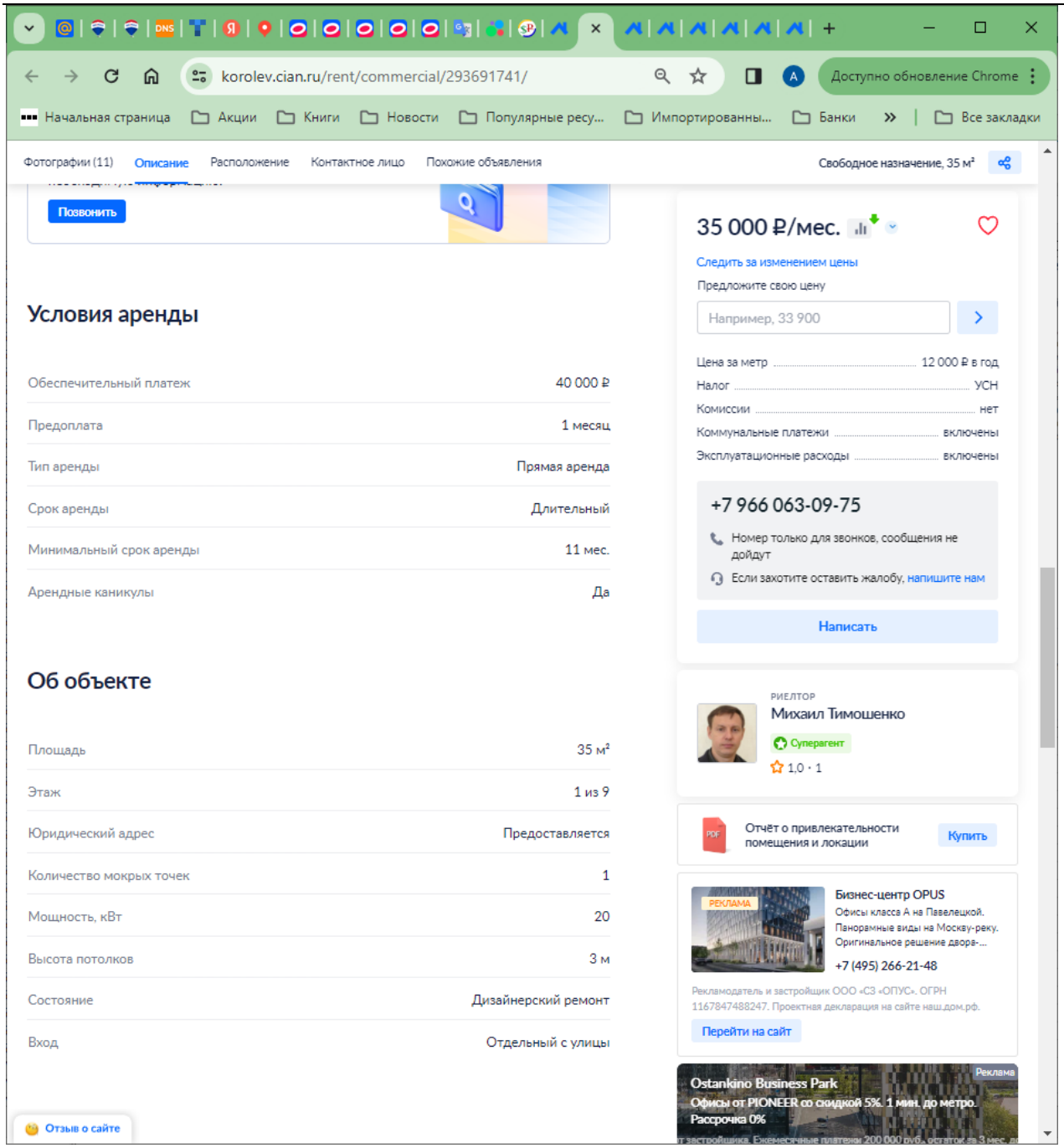

korolev.cian.ru/rent/commercial/296523067/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Обновлено: 30 мар, 04:30
121 просмотр, 0 за сегодня
Сдается Офис (С)
в бизнес-центре «Solaris (Солярис)»
Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Фрунзе, 1а На карте
ВДНХ 24 мин.
Ярославское шоссе 8 км от МКАД
Пожаловаться
11 фото
Площадь
81 м²
Этаж
2 из 6
Помещение
Свободно
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Отзыв о сайте
81 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 78 500
Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 964 556-31-00
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Прямая аренда
РИЕЛТОР
Эдуард Прямая аренда
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Продажа здания в ЗАО
Выезд на Кутузовский пр. Высокий клиентский трафик. Первая линия. Витражные окна. Площадь 2025...
+7 (495) 021-98-38
Застройщик и рекламодатель ООО «Велесстрой». ИНН 7709787790
Перейти на сайт

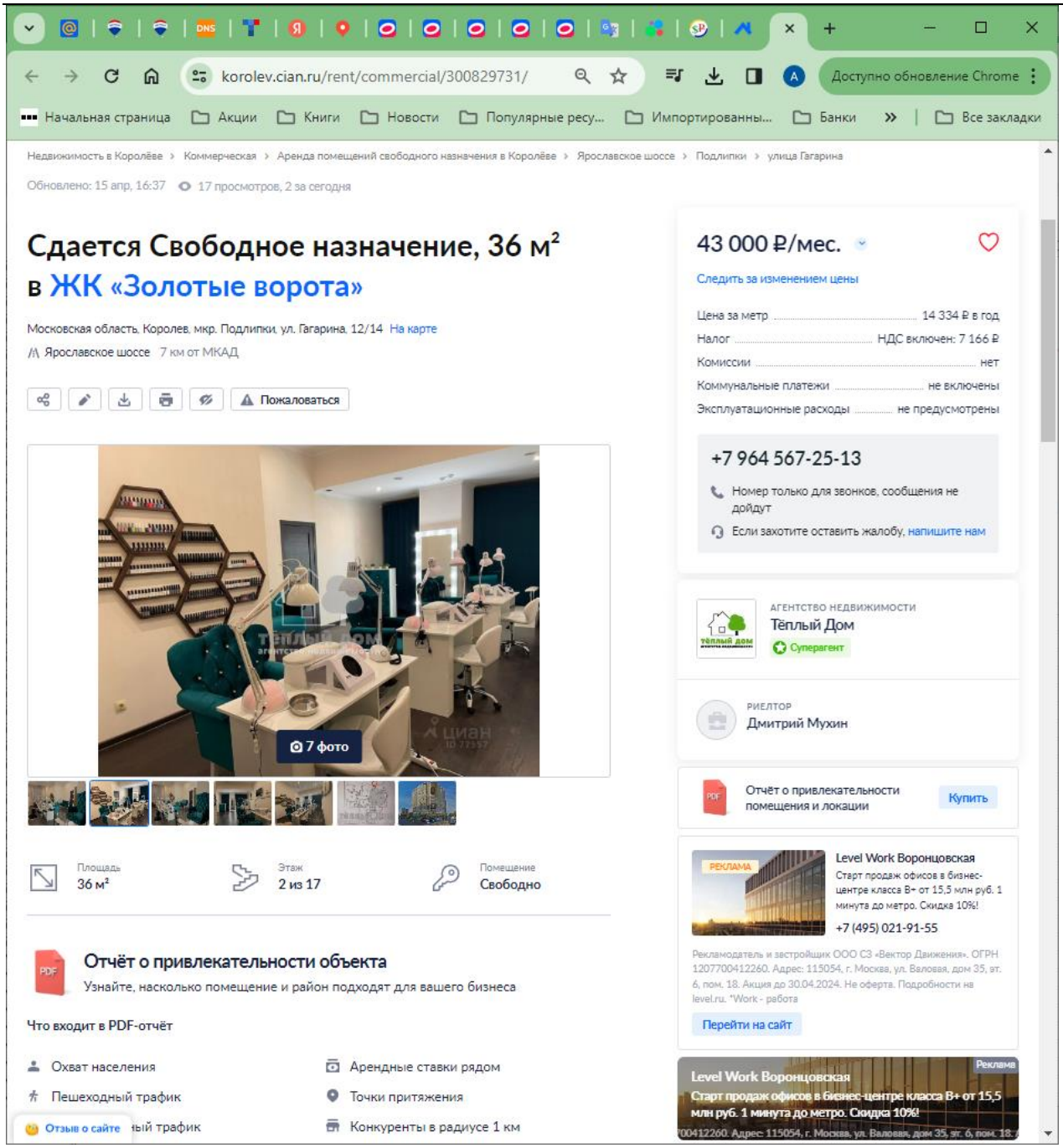

korolev.cian.ru/rent/commercial/296523067/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Что входит в PDF-отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Автомобильный трафик
Средний бюджет семьи по району
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Рекомендации по выбору места для бизнеса
Купить отчёт за 450 ₽ 500 ₽
Посмотреть пример отчёта
Сдаю помещение без комиссии и скрытых платежей.
Состояние помещения отличное
В помещении:
Интернет
Электричество
Имеется лифт
Отопление
Охрана
Доступ 24 часа
Есть возможность повесить вывеску
Кондиционер
Приточно/вытяжная вентиляция
Витражные окна
Коммунальные платежи не входят в стоимость
Возле объекта имеется парковка:
платная (40+ машиномест)
Помещение имеет общий вход.
Свернуть
Напишите автору
Свяжитесь со мной
Хочу посмотреть
Можно ещё фото?
или узнайте подробности по телефону
Показать контакты
Отзыв о сайте
81 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 78 500
Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 964 556-31-00
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Быстро отвечает на сообщения
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Прямая аренда
РИЕЛТОР
Эдуард Прямая аренда
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
Продажа здания в ЗАО
Выезд на Кутузовский пр. Высокий клиентский трафик. Первая линия. Витражные окна. Площадь 2025...
+7 (495) 021-98-38
Застройщик и рекламодатель ООО «Велесстрой». ИНН 7709787790
Перейти на сайт
Ostankino Business Park
Офисы от PIONEER со скидкой 5%. 1 мин. до метро.

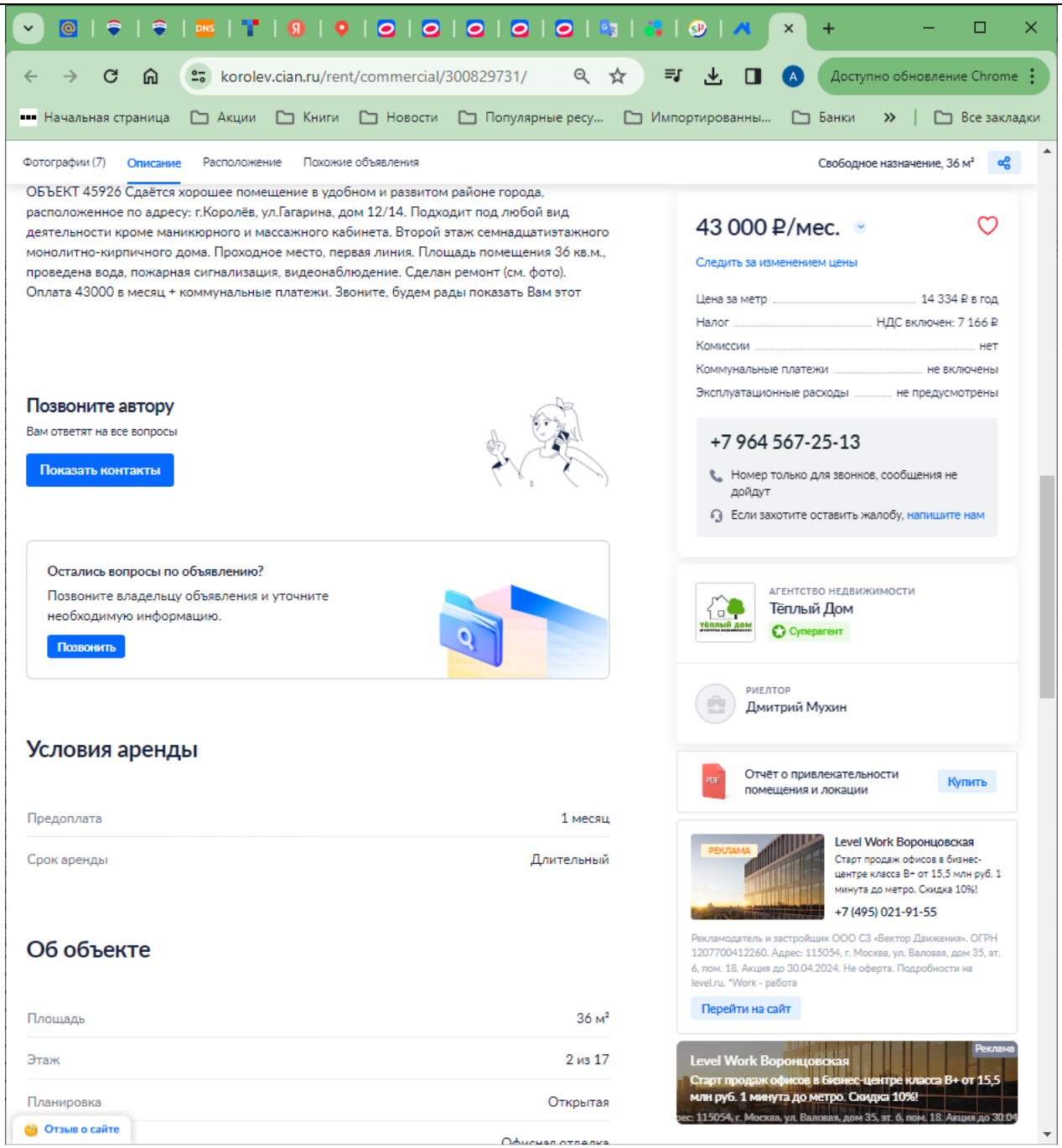
Объекты-аналоги, используемые при анализе рынка годовых арендных ставок




korolev.cian.ru/rent/commercial/293691741/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Предлагаем в найм помещение на улице Прудной, напротив Болшевской церкви. Помещение отдельное с отдельным входом с улицы. Соседи продуктовый магазин. Зал с окнами и подсобные помещения с санузлом. Назначение любое, всем кому нужен именно такой формат помещения. Первый этаж девятиэтажного кирпичного дома, вода, электричество, отопление, кондиционирование. На длительный срок от собственника. Звоните уважаемые арендаторы и специалисты по недвижимости.
Возможное назначение
Офис
Торговая площадь
Ещё: пекарня, выпечка, парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, цветы, другое, аптека, школа, магазин, шоурум, фотостудия, коммерция, мастерская, авиа кассы, автозапчасти, белье, бижутерия, бутик, буфет, детские товары, детский клуб, детский магазин, детский центр, займы, зоотовары, интернет магазин, клиентский офис, косметика, косметология, кофейня, кулинария, малое производство, маникюр, массажный салон, мясо, обувь, одежда, оптика, обмен валюты, парфюмерия, пищерия, посуда, представительство, пункт выдачи, рабочее место, рабочий кабинет, рыба, салон, салон связи, свободное назначение, сувениры, сумки, суши, тату салон, типография, тнп, товары для дома, торговля, торговое, турагенство, услуги, учебный центр, фото студия,
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
Отзыв о сайте
35 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 33 900
Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 966 063-09-75
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
РИЕЛТОР
Михаил Тимошенко
Суперагент
1,0 · 1
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Бизнес-центр OPUS
Офисы класса А на Павелецкой. Панорамные виды на Москву-реку. Оригинальное решение двора-...
+7 (495) 266-21-48
Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ОПУС». ОГРН 1167847488247. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф.
Перейти на сайт
Ostankino Business Park
Офисы от PIONEER со скидкой 5%. 1 мин. до метро. Рассрочка 0%
Реклама

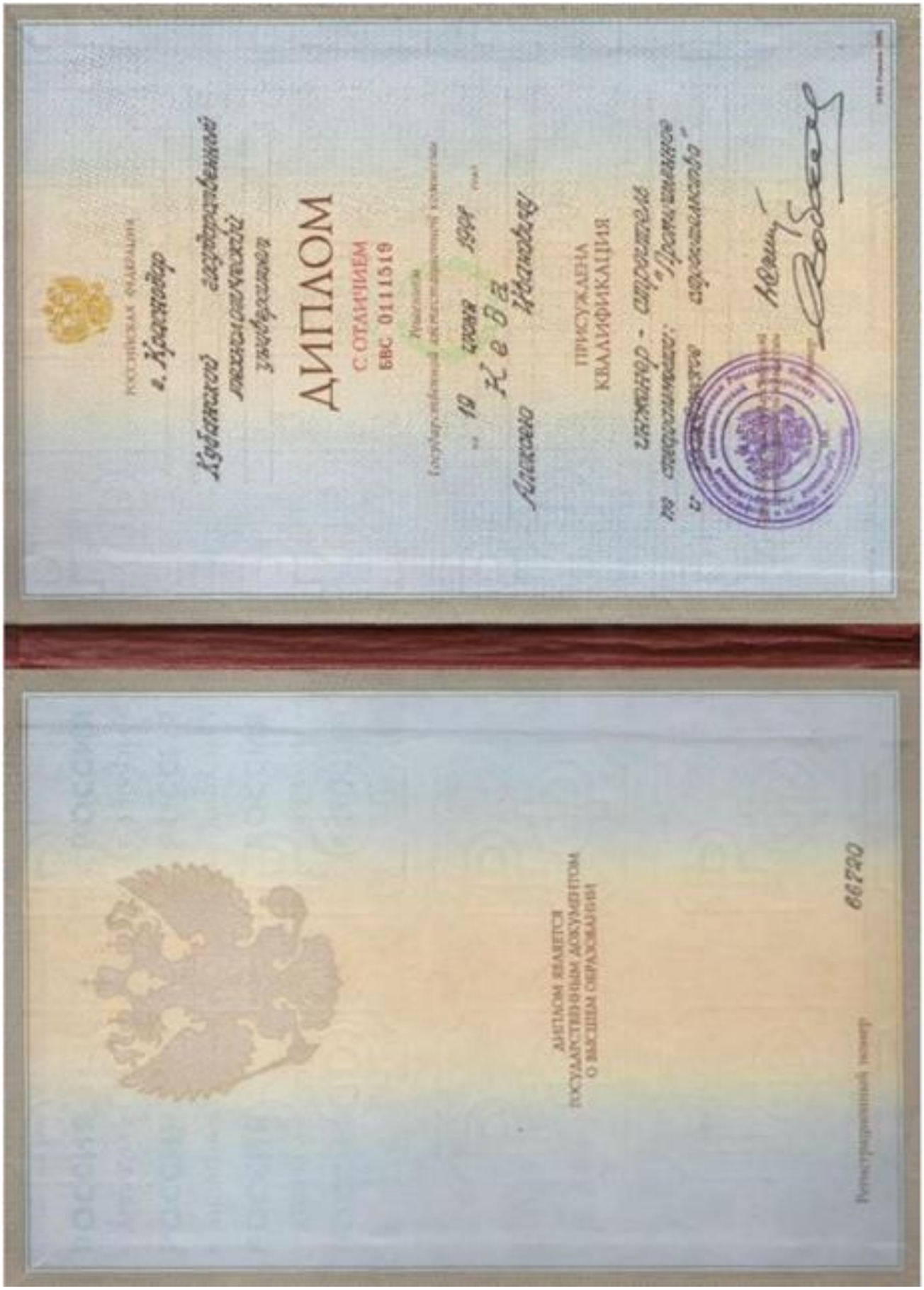

korolev.cian.ru/rent/commercial/293691741/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Фотографии (11)
Описание
Расположение
Контактное лицо
Похожие объявления
Свободное назначение, 35 м²
Позвонить
35 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Предложите свою цену
Например, 33 900
Цена за метр 12 000 ₽ в год
Налог УСН
Комиссии нет
Коммунальные платежи включены
Эксплуатационные расходы включены
+7 966 063-09-75
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Написать
Условия аренды
Обеспечительный платеж 40 000 ₽
Предоплата 1 месяц
Тип аренды Прямая аренда
Срок аренды Длительный
Минимальный срок аренды 11 мес.
Арендные каникулы Да
Об объекте
Площадь 35 м²
Этаж 1 из 9
Юридический адрес Предоставляется
Количество мокрых точек 1
Мощность, кВт 20
Высота потолков 3 м
Состояние Дизайнерский ремонт
Вход Отдельный с улицы
РИЕЛТОР
Михаил Тимошенко
Суперагент
1,0 · 1
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Бизнес-центр OPUS
Офисы класса А на Павелецкой. Панорамные виды на Москву-реку. Оригинальное решение дворо-...
+7 (495) 266-21-48
Рекламодатель и застройщик ООО «СЗ «ОПУС». ОГРН 1167847488247. Проектная декларация на сайте наш.дом.рф.
Перейти на сайт
Ostankino Business Park
Офисы от PIONEER со скидкой 5%. 1 мин. до метро. Рассрочка 0%
Реклама
Отзыв о сайте


korolev.cian.ru/rent/commercial/300829731/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Недвижимость в Королёве › Коммерческая › Аренда помещений свободного назначения в Королёве › Ярославское шоссе › Подлипки › улица Гагарина
Обновлено: 15 апр, 16:37
17 просмотров, 2 за сегодня
Сдается Свободное назначение, 36 м²
в ЖК «Золотые ворота»
Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Гагарина, 12/14 На карте
Ярославское шоссе 7 км от МКАД
Пожаловаться
7 фото
Площадь
36 м²
Этаж
2 из 17
Помещение
Свободно
Отчёт о привлекательности объекта
Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса
Что входит в PDF-отчёт
Охват населения
Пешеходный трафик
Арендные ставки рядом
Точки притяжения
Конкуренты в радиусе 1 км
Отзыв о сайте
43 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Цена за метр 14 334 ₽ в год
Налог НДС включен: 7 166 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
+7 964 567-25-13
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Тёплый Дом
Суперагент
РИЕЛТОР
Дмитрий Мухин
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Level Work Воронцовская
Старт продаж офисов в бизнес-центре класса B+ от 15,5 млн руб. 1 минута до метро. Скидка 10%!
+7 (495) 021-91-55
Перейти на сайт
Реклама
Level Work Воронцовская
Старт продаж офисов в бизнес-центре класса B+ от 15,5 млн руб. 1 минута до метро. Скидка 10%!

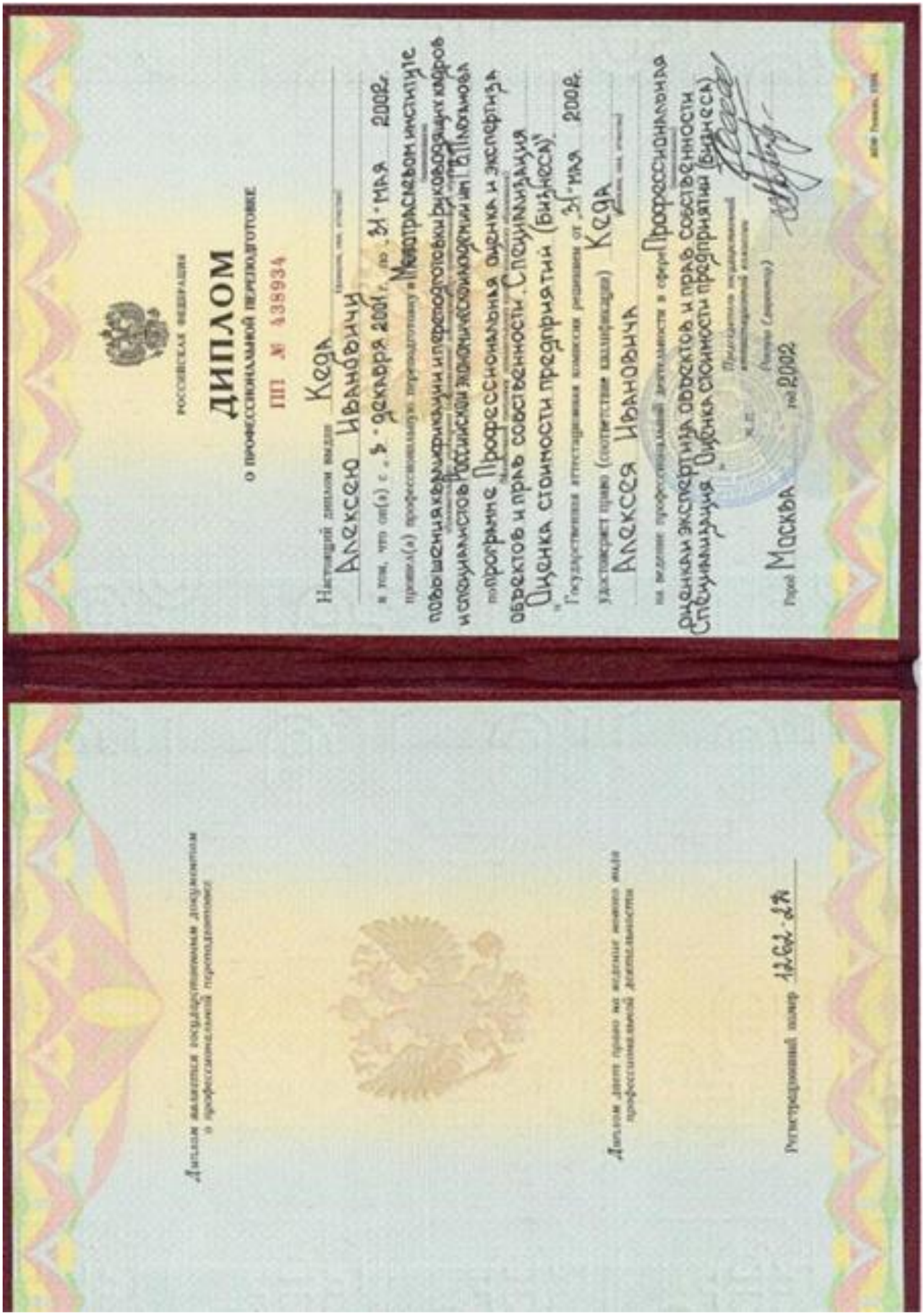

korolev.cian.ru/rent/commercial/300829731/
Доступно обновление Chrome
Начальная страница
Акции
Книги
Новости
Популярные ресу...
Импортированны...
Банки
Все закладки
Фотографии (7)
Описание
Расположение
Похожие объявления
Свободное назначение, 36 м²
ОБЪЕКТ 45926 Сдаётся хорошее помещение в удобном и развитом районе города, расположенное по адресу: г.Королёв, ул.Гагарина, дом 12/14. Подходит под любой вид деятельности кроме маникюрного и массажного кабинета. Второй этаж семнадцатиэтажного монолитно-кирпичного дома. Проходное место, первая линия. Площадь помещения 36 кв.м., проведена вода, пожарная сигнализация, видеонаблюдение. Сделан ремонт (см. фото). Оплата 43000 в месяц + коммунальные платежи. Звоните, будем рады показать Вам этот
43 000 ₽/мес.
Следить за изменением цены
Цена за метр 14 334 ₽ в год
Налог НДС включен: 7 166 ₽
Комиссии нет
Коммунальные платежи не включены
Эксплуатационные расходы не предусмотрены
Позвоните автору
Вам ответят на все вопросы
Показать контакты
+7 964 567-25-13
Номер только для звонков, сообщения не дойдут
Если захотите оставить жалобу, напишите нам
Остались вопросы по объявлению?
Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.
Позвонить
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
Тёплый Дом
Суперагент
РИЕЛТОР
Дмитрий Мухин
Условия аренды
Предоплата 1 месяц
Срок аренды Длительный
Отчёт о привлекательности помещения и локации
Купить
РЕКЛАМА
Level Work Воронцовская
Старт продаж офисов в бизнес-центре класса B+ от 15,5 млн руб. 1 минута до метро. Скидка 10%!
+7 (495) 021-91-55
Рекламодатель и застройщик ООО СЗ «Вектор Движения». ОГРН 1207700412260. Адрес: 115054, г. Москва, ул. Валовая, дом 35, эт. 6, пом. 18. Акция до 30.04.2024. Не оферта. Подробности на level.ru. *Work - работа
Перейти на сайт
Об объекте
Площадь 36 м²
Этаж 2 из 17
Планировка Открытая
Отзыв о сайте
Level Work Воронцовская
Старт продаж офисов в бизнес-центре класса B+ от 15,5 млн руб. 1 минута до метро. Скидка 10%!
Реклама

15.3. Копии документов исполнителя и оценщика

Копия диплома о высшем образовании



Копия диплома о профпереподготовке



Копия свидетельства о членстве в СРО

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. Краснодара 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 «СМАОс» **Ю.М. Федорова**

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Копия квалификационного аттестата

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024889-1 «15» июля 2021 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 «15» июля 2021 г. № 208

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «15» июля 2024 г.

016213 - КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031716-2 « 19 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Кеда Алексею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » ноября 20 21 г. № 227

Директор А.С. Бункин

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

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 672.

011525 - КА2

Копия договора страхования

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-584-023479/24

«20» февраля 2024 *г. Краснодар*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:
1.1. **Кеда Алексей Иванович**
Паспортные данные: **45 21 132999, ГУ МВД России по г. Москве**
Адрес регистрации: г. Краснодар, ул. Айвазовского, 50 кв.53

2. СТРАХОВЩИК:
2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2., ИНН 7705042179

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):
3.1. С **«25» марта 2024 года** по **«24» марта 2025 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:
4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000,00 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:
5.1. **3 300,00 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«25» марта 2024 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:
6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:
7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:
8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:
9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:
10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:
11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	Ktpp2000@mail.ru	filial@kuban.ingos.ru
телефонная связь:	8929-842-51-99	8861-210-61-41

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кеда Алексей Иванович

От Страхователя:
Кеда Алексей Иванович

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Заместитель начальника отдела рисков ответственности филиала СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае
Ефименко Н.Н. *Доверенность № 1228228-584/24 от 26.01.2024 г.*

Копия договора страхования

ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-584-047075/23 от «13» апреля 2023

Россия, г. Краснодар

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "Норматив"** 115419, город Москва, 2-й Рощинский пр-д, д. 8 стр. 5, помещ. IX ИНН 7727685367 E-mail: info@nocenka.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 2023 года по «14» июня 2024 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):	4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **550 000 000, 00 (Пятьсот пятьдесят миллионов) рублей.** 4.2. Лимит ответственности Страховщика по каждому страховому случаю устанавливается в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей.** 4.3. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.** 4.4. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. Страховая премия устанавливается в размере **53 000, 00 (Пятьдесят три тысячи) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **«15» июня 2023 года.** 5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:	6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«15» июня 2022 года.**
7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в

Страхователь _____ Страховщик _____

1

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
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 судебных органах, 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. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения 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 28.12.2022 г., зарегистрированной в реестре за № 9855325-584/22