

**Общество с ограниченной ответственностью
«НОРМАТИВ»**



**ОТЧЕТ
№391-25-М**

ОБ ОЦЕНКЕ

рыночной стоимости права пользования и владения объектами недвижимости на условиях аренды (ставка арендной платы) сроком на 1 час, 1 день, 1 месяц (30 календарных дней), 1 год (месячная и годовая ставка приводятся справочно) за нежилое помещение общей площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» и нежилое помещение общей площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018

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): 23 октября 2025 г.

Дата составления и порядковый номер отчета: Отчет №391-25-М от 23 октября 2025 г.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:

Контракт № 314115-25 услуги по оценке объектов недвижимости от 15 октября 2025 года

Москва 2025 г



Информационное письмо

г. Москва

23 октября 2025 года

Оценщик ООО «НОРМАТИВ» произвел оценку рыночной стоимости права пользования и владения объектами недвижимости на условиях аренды (ставка арендной платы) сроком на 1 час, 1 день, 1 месяц (30 календарных дней), 1 год (месячная и годовая ставка приводятся справочно) за нежилое помещение общей площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» и нежилое помещение общей площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете №391-25-М. 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, 23 октября 2025 года, была определена рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, которая составила:

| № п/п | Наименование | Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м. |
|-------|--|--|---|--|--|
| 1 | Нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 | 24,24 | 290,88 | 1 605,00 | 19 260,00 |
| 2 | Нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 | 25,00 | 300,00** | 1 649,92 | 19 799,00 |

*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..... | 9 |
| 4 | ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ | 10 |
| 5 | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 12 |
| 5.1 | СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ | 12 |
| 5.2 | СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.... | 12 |
| 5.3 | СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ | 12 |
| 5.4 | СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ..... | 13 |
| 6 | ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ | 14 |
| 7 | ОБЪЕМЫ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ..... | 16 |
| 7.1 | Перечень документов..... | 16 |
| 8 | КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 17 |
| 9 | АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 24 |
| 10 | АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ..... | 25 |
| 10.1. | Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости | 25 |
| 10.2. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ | 28 |
| 10.3. | Обзор рынка недвижимости Московского региона за пределами МКАД..... | 34 |
| 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..... | 36 |
| 11 | ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ | 40 |
| 11.1. | Проведение оценки включает следующие этапы: | 40 |
| 11.2. | Подходы к оценке объектов недвижимости | 40 |
| 11.3. | Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости Объекта оценки | 41 |
| 11.3.1. | ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ..... | 43 |
| 12 | СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... | 65 |
| 13 | ЗАКЛЮЧЕНИЕ | 66 |
| 14 | ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 67 |
| 15 | ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 68 |
| 15.1. | Копии документов, предоставленных Заказчиком..... | 68 |
| 15.2. | Данные, используемые в процессе оценки | 86 |
| 15.3. | Копии документов исполнителя и оценщика..... | 109 |

1 Основные факты и выводы

| | |
|---|---|
| Объект оценки: | Право пользования нежилыми помещениями на условиях аренды (ставка арендной платы) сроком на 1 час, 1 день, 1 месяц (30 календарных дней), 1 год (месячная и годовая ставка приводятся справочно) за оцениваемые помещения: 1) Нежилое помещение площадью 23,2 кв.м. (Детский зал) по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018; 2) Нежилое помещение площадью 19,1 кв.м. (Компьютерный зал) по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018. |
| Основание для проведения оценки | Контракт №314115-25 услуги по оценке объектов недвижимости 15 октября 2025 года |
| Дата оценки | 23 октября 2025 года |
| Дата составления отчета | 23 октября 2025 года |
| Номер и дата отчета | №391-25-М от 23 октября 2025 г. |
| Стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода | Не применялся |
| Стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода | Не применялся |

Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода

| № п/п | Наименование | Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м. |
|-------|--|--|---|--|--|
| 1 | Нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 24,24 | 290,88 | 1 605,00 | 19 260,00 |
| 2 | Нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 25,00 | 300,00** | 1 649,92 | 19 799,00 |

Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно

| № п/п | Наименование | Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м. |
|-------|--|--|---|--|--|
| 1 | Нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 24,24 | 290,88 | 1 605,00 | 19 260,00 |
| 2 | Нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 25,00 | 300,00** | 1 649,92 | 19 799,00 |

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

**исходя из 12 часов работы в сутки

| | |
|---|--|
| 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

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки, включая права на 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 (месячная и годовая ставка приводятся справочно) за оцениваемые помещения: 1) Нежилое помещение площадью 23,2 кв.м (Детский зал) по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018; 2) Нежилое помещение площадью 19,1 кв.м (Компьютерный зал) по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018; |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) | 1) Нежилое помещение площадью 23,2 кв.м (Детский зал) по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018; 2) Нежилое помещение площадью 19,1 кв.м (Компьютерный зал) по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018; |
| 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 | Право пользования и владения недвижимым имуществом на условиях аренды |
| Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | не зарегистрированы |
| Идентификация правообладателя в отношении объекта оценки | Собственность – Акционерное общество "Корпорация "Тактическое ракетное вооружение", ИНН: 5099000013, ОГРН: 1035003364021 (арендодатель) Арендатор - Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королев Московской области «Централизованная библиотечная система», ОГРН: 1035003352493. |
| 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 Контрактов субаренды по согласованию с Собственником (письмо № 110/29709 от 07.10.2025) |
| 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: предполагается сделка с объектом оценки; участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицам (гипотетические участники); дата оценки – на дату составления отчета об оценке; 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 | Стоимость аренды определяется с учетом НДС 20%, с учетом коммунальных и эксплуатационных платежей |

| Параметр | Значение |
|--|---|
| допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом №200 от 14.04.2022г. если они известны на момент составления задания на оценку | |
| 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 Контрактом, 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 и) Федеральный закон от 05.04.2013 N 43-ФЗ "Об особенностях регулирования отдельных правоотношений в связи с присоединением к субъекту Российской Федерации - городу федерального значения Москве территорий и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" к) Распоряжение Правительства Москвы от 20.12.2005 N 2596-РП "О Порядке определения стоимости услуг по оценке объектов оценки, находящихся в собственности города Москвы и вовлекаемых в сделки с участием города Москвы". |
| Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют | Осмотр не проводился, вся информация предоставлена Заказчиком |

¹ П.п. 6 п. 3 ФСО IV

² п.п. 7 п. 3 ФСО IV

| Параметр | Значение |
|--|--|
| 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 Контрактов аренды. Отчет об оценке не может быть использован в иных целях оценки. Отчет об оценке, а также выдержки из него, не может копироваться, распространяться и/или публиковаться полностью или частично без письменного согласия оценщика. В соответствии со ст. 12 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. Таким образом, использование Отчета об оценке ограничено периодом 6 месяцев с даты составления отчета. |
| Указание на форму составления отчета об оценке⁴ | Простая письменная форма. Отчет составляется на бумажном носителе. Количество - 3 экземпляров, в т.ч. 2 экземпляра в бумажном виде и на электронном носителе в формате WORD предоставляются Заказчику, а 1 экземпляр остается у Исполнителя. Язык, на котором составляется отчет: русский. |
| Срок проведения оценки и передачи отчета Заказчику | 30 дней с даты заключения Контракта |
| 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 401028108453700000004 ОКТМО 46734000001 |
| Информация, отражаемая в задании на оценку на основании профессионального суждения оценщика | |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки | Для проведения оценки объекта оценки Заказчику необходимо предоставить следующие документы: Правоустанавливающий документ Право подтверждающий документ 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 Контракта 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. |

³ п.п. 8 п. 3 ФСО IV

⁴ В соответствии с частью второй статьи 11 Федерального закона

| Параметр | Значение |
|--|---|
| 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. |

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 29 июля 1998 г., ФСО VI «Отчет об оценке», утвержденным Приказом №200 от 14.04.2022 г., использование стандартов и правил СРО СМАО является обязательным для оценщиков - членов СРО СМАО.

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

4 Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения

Ограничения, связанные с использованием результатов оценки:

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

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. В соответствии с частью 2 статьи 3 Закона N 135-ФЗ под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой этот объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

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

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

5 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

5.1 Сведения о Заказчике

| | |
|-------------------------|--|
| Заказчик оценки | Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королев Московской области «Централизованная библиотечная система» |
| Данные заказчика | Почтовый адрес: Российская Федерация, 141077, Московская обл, Королёв г, УЛИЦА 50-ЛЕТИЯ ВЛКСМ, 5/16 Место нахождения, адрес: Российская Федерация, 141077, Московская обл, Королёв г, УЛИЦА 50-ЛЕТИЯ ВЛКСМ, 5/16 ИНН 5018085861 КПП 501801001 ОГРН 1035003352493 |

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 №433-584-087401/25. Период страхования (срок действия договора страхования): с 15 июня 2025 года по 14 июня 2026 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 | № 6/н от 04.12.2020 г. Договор с ООО «Норматив» |

| | |
|---|---|
| Наименование страховой компании | СПАО «Ингосстрах» |
| Реквизиты договора страхования ответственности | Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-584-049045/25 от 26.02.2025 г. Период страхования (срок действия договора страхования) с 25 марта 2025 года по 24 марта 2026 года. |
| Сумма страхования гражданской ответственности | 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| Наличие квалификационного аттестата | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» 040288-1 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 27.06.2024г. №356 Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» 047118-2 на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр» от 14.03.2025 г. №395 |
| Сведения о независимости оценщика | Настоящим оценщик Кеда А.И. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Кеда А.И. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Кеда А.И. не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |

5.4 Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах

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

6 Используемые понятия и определения

Оценочная деятельность – для целей Федерального закона №135- «Об оценочной деятельности» от 29 июля 1998 г. под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Объемы и этапы оценки

В соответствии с п. I.1 ФСО №III⁵ процесс оценки включает следующие действия:

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

7.1 Перечень документов

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

1. Выписка из ЕГРН от 06.06.2024г.
2. Договор аренды нежилого помещения №106997-24 от 27.04.2024 г.
3. План размещения библиотеки.
4. Письмо №110/29709 от 07.10.2025 г.
4. Фотоматериалы, предоставленные заказчиком.

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 арендуемые Муниципальным бюджетным учреждением культуры городского округа Королев Московской области «Централизованная библиотечная система» и расположенные по следующему адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д 2Г, пом. 018. В оцениваемых помещениях расположена библиотека.

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 Костино |
| 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 | 5,5 км от Ярославского шоссе |
| Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км). | Магазины, аптеки, школы и другие предприятия различных спектров услуг |
| Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) | Микрорайон с развитой инфраструктурой |
| Экологическая обстановка района | Неблагоприятная обстановка ⁶ |
| Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона | Отсутствуют |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Хорошее |

Таблица 2

Характеристика нежилого помещения, в котором расположены оцениваемые нежилые помещения

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|---|
| Кадастровый номер | 50:45:0040818:1291 |
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Назначение | Нежилое |
| Адрес (местоположение) | Московская область, Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 |
| Этаж расположения | 1-й этаж |
| Площадь, кв. м | 114,69 |
| Высота потолков, м | н/д |
| Кадастровая стоимость (руб) | 14428161.77 |
| Состояние объекта (субъективная оценка) | Улучшенная отделка |
| Видимые дефекты внутренней отделки | Нет |
| Наличие отдельного входа | Есть |
| Данные о перепланировке | По предоставленным документам перепланировка не выявлена |
| Наличие существенной перепланировки | |
| Отражение перепланировки в Технической документации (если есть) | Нет |
| Дополнительная существенная информация | - |
| Текущее использование | Помещения для проведения краткосрочных культурных, просветительских и досуговых мероприятий (помещения свободного назначения) |
| Субъект права на объект оценки | Собственность № 50:45:0040818:1291-50/215/2020-1 |

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

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|-------------------------|--|
| | от 27.10.2020 - Акционерное общество "Корпорация "Тактическое ракетное вооружение", ИНН: 5099000013, ОГРН: 1035003364021 (арендодатель); Аренда № 50:45:0040818:1291-50/018/2024-2 от 06.06.2024 и № 50:45:0040818:1291-50/018/2024-3 от 06.06.2024 – Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области «Централизованная библиотечная система», ОГРН: 1035003352493. |
| Выделенная эл. мощность | Нет данных |

План размещения библиотеки

*приложение №1
к дог. № 106994-24*

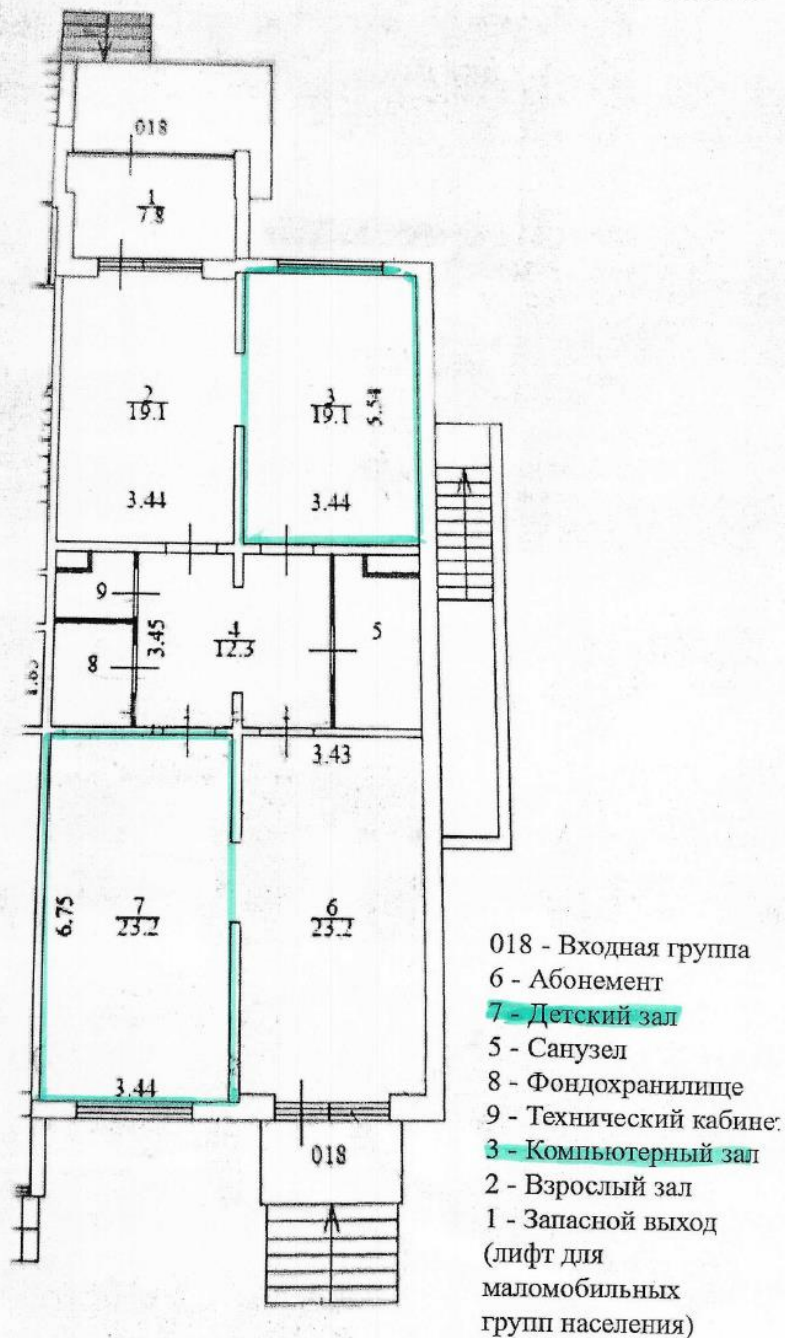
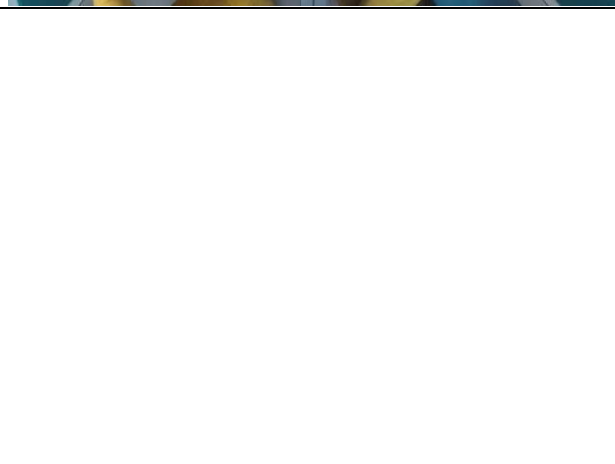


Рисунок 1. План расположения оцениваемых помещений: нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» и нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал»

Фотографии объекта оценки

Нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018



Нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018





Осмотр объекта оценки не проводился, фотографии предоставлены Заказчиком.

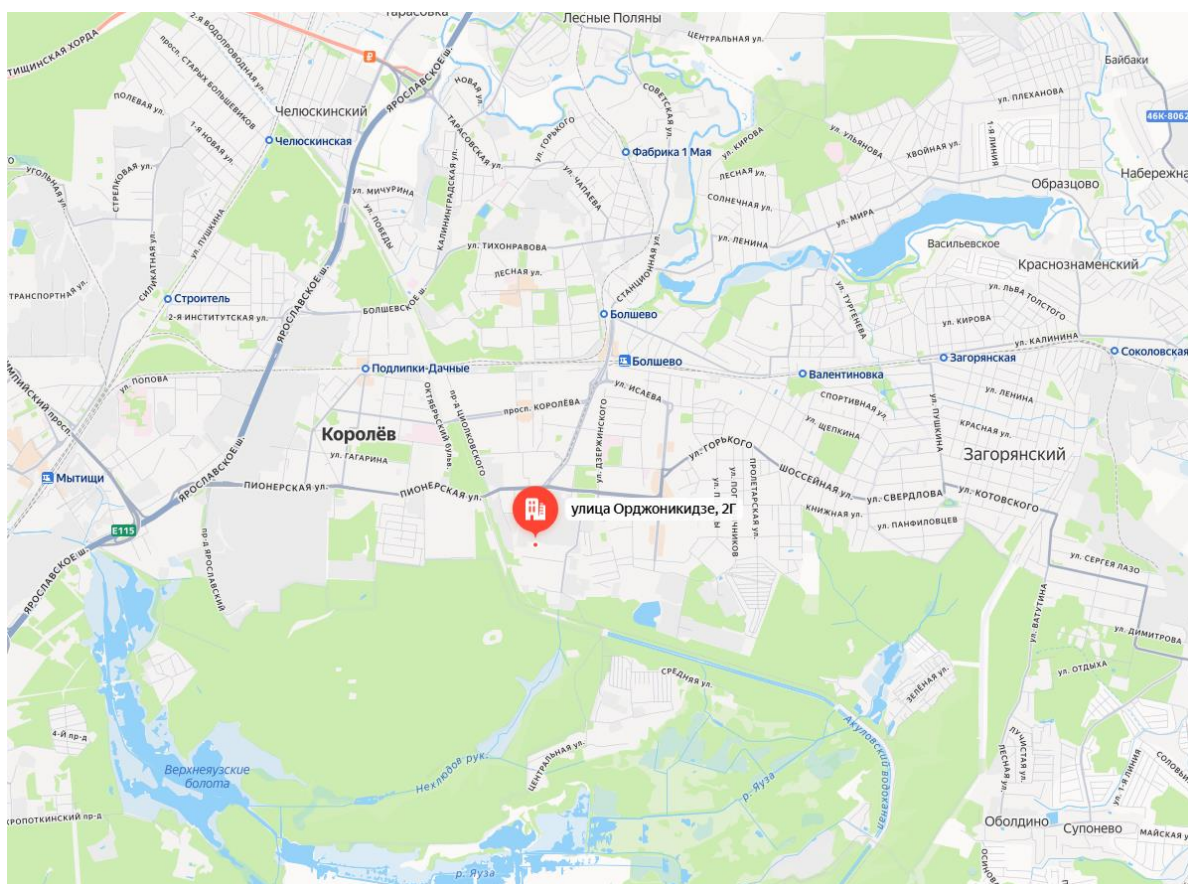


Рисунок 2. Расположение объекта оценки на карте города

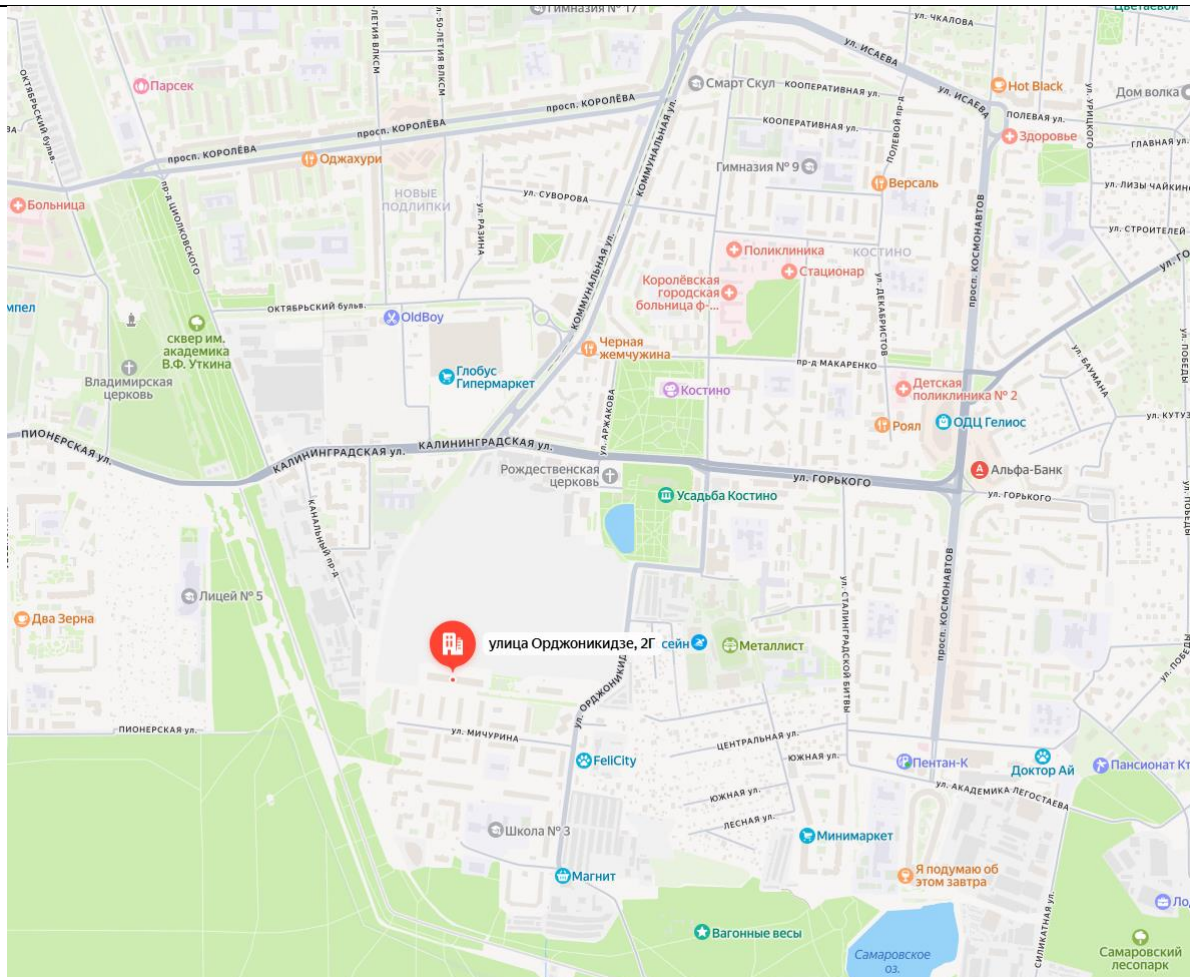


Рисунок 3. Расположение объекта оценки на карте района

Краткая характеристика Королева

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Микрорайон Оболдино

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

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

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

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

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

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

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

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

- ЦНИИМАШ (включающий в себя Центр управления полётами).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9 Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

Задача настоящей оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения) – для установления рыночной стоимости арендной платы за помещения для проведения культурных просветительских и досуговых мероприятий.

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

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

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

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

(изменение в % или в рублях в сопоставимых ценах)

| | | 22/21 | 23/22 | 24/23 | Янв-март 25/24 |
|-----|---|-----------|-----------|-------------------|-------------------|
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % |
| 1. | Валовой внутренний продукт (1 кв. 2025 г – 47,7 трлн. руб.) | -1,2 | +4,1 | +4,3 | +1,4 |
| 2. | Инвестиции в осн. капитал 7,0 трлн. руб.) | +6,7 | +9,8 | +7,4 | +8,7 |
| 3. | Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым) | -1,0 | +6,1 | +7,3 | +7,8 |
| | | 23/22 | 24/23 | Янв-июнь 25/24 | |
| | | +/- % г/г | +/- % г/г | +/- % | |
| 4. | Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности | +5,7 | +4,8 | +1,4 | |
| 5. | Промышленное производство | +4,3 | +4,6 | +1,4 | |
| 6. | Продукция сельского хозяйства | +0,2 | -3,2 | +1,5 | |
| 7. | Строительство (объём СМР) | +9,0 | +2,1 | +4,3 | |
| 8. | Введено в эксплуатацию общей площади зданий | | | | |
| | - в том числе, жилых зданий и помещений – 61,16 млн. кв.м. | +7,5 | +0,7 | -2,4 | |
| 9. | Грузооборот транспорта – 2 767,9 млрд. т-км. | -0,6 | +0,4 | -0,3 | |
| 10. | Пассажирооборот транспорта общего пользования – 244,3 млрд. пасс-км. | +12,8 | +6,3 | +0,5 | |
| 11. | Оборот розничной торговли – 28,9 трлн. руб. | +6,4 | +7,2 | +2,1 | |
| 12. | Оборот общественного питания – 1,97 трлн. руб. | +13,9 | +9,0 | +8,1 | |
| 13. | Объём платных услуг населению – 9,6 трлн. руб. | +6,9 | +3,3 | +2,3 | |
| 14. | Инфляция, % | | | | |
| | - промышленная | +4,0 | +12,1 | +4,7 | |
| | - <u>потребительская</u> | +5,9 | +9,5 | +10,0 | |

(изменение в % или в рублях в текущих ценах)

| | | 23/22г., % | 24/23г., % | июнь 25/24г., % |
|-----|---|---------------|---------------|--------------------|
| 15. | Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.25 | +23,4 | +5,4 | -1,2 |
| | - в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 56%) | +30,1 | +6,6 | +3,7 |
| 16. | Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.06.25 | +23,9 | +17,6 | +12,0 |
| | - из них просроченная задолженность | -1,1 | -15,8 | +20,1 |
| 17. | <u>Международные резервы (ЗВР)</u> , на 08.08.25г. 686,4 млрд. долл. США | -1,7 | +2,0 | +13,6 |
| 18. | Сальдо финансового счета <u>платежного баланса</u> , млрд. долл. США | 41,5 за 23г | 53,2 за 24г | 9,6 за 1 кв 25г |
| 19. | Исполнение консолидированного бюджета и бюджетов государственных внебюджетных фондов (профицит (+), дефицит (-)) за янв-май кв. года | -1,7 | +0,6 | -2,48 трлн. руб. |
| 20. | <u>Государственный внешний долг</u> , на 01.07.25г. 54,32 млрд. долл. США | 0,0 | -2,3 | +2,4 |
| | Другие показатели | 01.01.2020 | 01.01.2025 | 03.07.2025 |
| | <u>Ключевая ставка ЦБР</u> с 09.06.25г. , % | 6,25 | 21,0 | 18,0 |
| | Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> | 61,91 | 85,75 | 79,6 |
| | Нефть <u>Brent</u> (Urals / Brent ≈ 0,87-0,90) | 68,36 | 87,0 | 66,55 |

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технически и технологически сложных отраслей российской экономики: станкостроения,

машиностроения, судостроения, авиастроения, приборостроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих направлений.

Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запады финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз повлекло изменение экономических связей и логистики, вызывало нестабильность промышленного производства, внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало от государства принятия мер по изменению структуры экономики в пользу отраслей импортозамещения, переориентации рынков сбыта и поставок от стран Запады к другим странам и развития внутренних рынков.

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

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2025 года в среднем по РФ зафиксирован рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 4,0%,
- квартир вторичного рынка – на 4,0%,
- индивидуальных домов – на 3,0%,
- земельных участков для многоквартирного строительства – на 4,0%,
- земельных участков для ИЖС, ЛПХ строительства – на 5,0%
- земельных участков поселений для коммерческой (торговля, офисы, общепит) застройки – на 9,0%,
- земельных участков промышленного назначения – на 8,0%,
- земельных участков сельскохозяйственного назначения – на 6,0%,
- торговых помещений и зданий – на 7,0%,
- административных помещений и зданий – на 6,0%,
- складских помещений и зданий – на 12,0%,
- производственных помещений и зданий – на 10,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2025 года по России заключено 157 561 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 12 % меньше, чем за январь-март 2024 года (179 687) и на 3 % меньше, чем за январь-март 2023 года (163 140).

Как видим, на фоне высокой инфляции и значительно выросших цен жилья в новостройках (ажиотажный рост цен в 2023-2024 гг. существенно превышал рост экономики, производительности труда и реальных доходов) снижение количества сделок стало следствием резкого повышения Банком России ключевой ставки с июля 2024 года с 7,5% до 21-18%, сокращением льготных ипотечных программ, сокращением объёмов ипотечного кредитования и ростом, в связи с этим, ставок кредитования коммерческих банков. Цены стали корректироваться до уровня, соответствующего минимальной рентабельности строительства при росте себестоимости строительства, но остаются завышенными и несоответствующими доходам нуждающегося в жилье населения. В связи с этим растёт доля нереализованных квартир.

Рынок вторичного жилья в части ценообразования и спроса ориентировался на рынок новостроек. Ранее рост цен и продаж был обусловлен обесцениванием денег и ростом цен новостроек. С июля 2024 года после замедления роста цен на первичном рынке рост цен вторичного рынка продолжился. Но с рынка уходят (продаются по приемлемой цене или

снимаются с экспозиции) наиболее ликвидные объекты. По мере роста цен спрос снижается, но и объём предложения снижался из-за неопределенности на рынке.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, прослеживается тренд роста цен, обусловленного в большей степени девальвацией рубля. На фоне структурных изменений в экономике наблюдается стабильность рынка недвижимости, связанного с отраслями импортозамещения. Стабильны рынки объектов недвижимости оптовой и розничной торговли, сферы общественного питания и сфера услуг. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий.

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

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

Перспективы рынка недвижимости

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

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

Активное участие государства в росте национальной экономики и в формировании сбалансированной отраслевой структуры, менее зависимой от внешних рисков, может способствовать восстановлению деловой активности, стабильности доходов и, соответственно, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты всех сегментов рынка недвижимости.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2025.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://cbr.ru/collection/collection/file/54999/bbs2412r.pdf>,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
5. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,
6. <https://glazev.ru/razorvat-porochnyy-krug-kakimi-dolzhen-byt-prioritety-makroekonomicheskoy-politiki-gosudarstva/>.

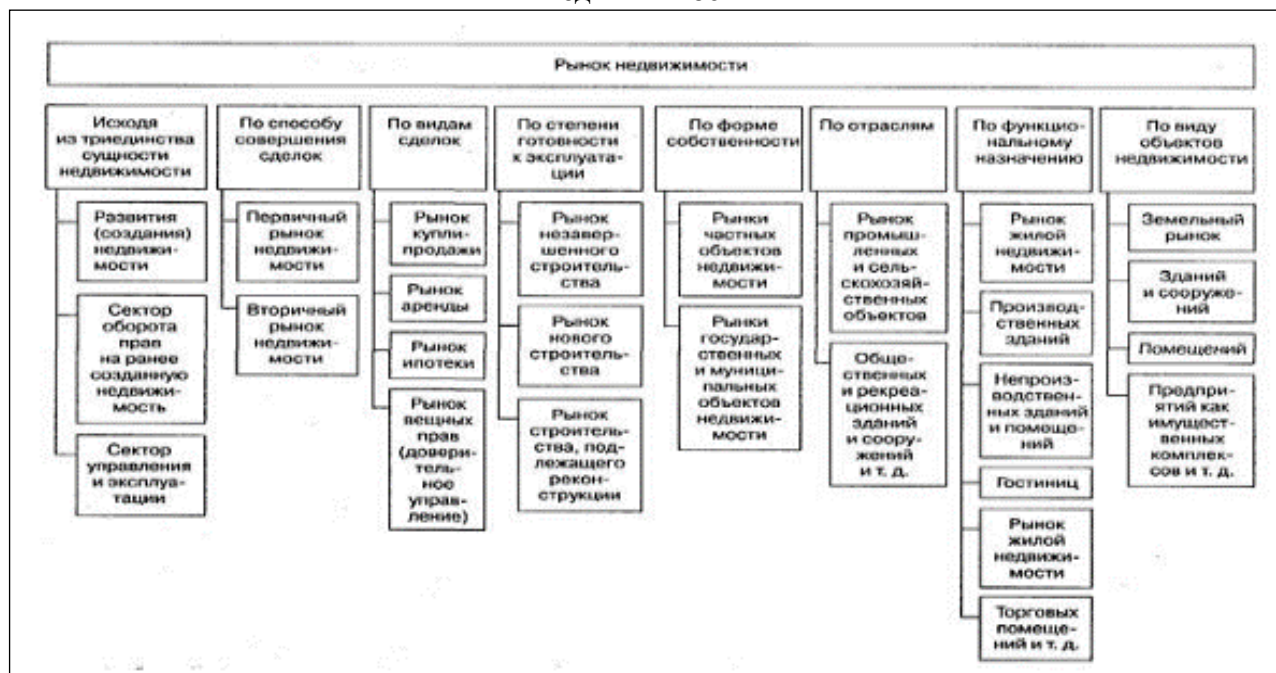
Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 14.08.2025 года.

10.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется следующим образом:

Таблица 4

Сегментация рынка недвижимости. Классификационная схема видов рынка недвижимости



На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости. Среди самых известных классификаций офисной недвижимости можно назвать следующие:⁷

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

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

Оцениваемые объекты относятся к рынку коммерческой недвижимости.

Классификация коммерческих объектов недвижимости, приносящих доход

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

Объекты торговли.

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

⁷ По данным публикации В.А. Вольновой «О краткой классификации недвижимости», http://www.ocenka72.ru/01_Pages/06_Demo.php?ans=1&num=17 (дата публикации 03.12.2010 г.)

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

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

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

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

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

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

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

Гостиничные и развлекательные объекты недвижимости.

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

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

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

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

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

система корон – в Великобритании;

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

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

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

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

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

Развивается строительство рекреационных и социально-бытовых объектов недвижимости.

Офисная недвижимость.

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

Таблица 5

Классификация офисных помещений

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

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

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

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

с низкой арендной ставкой;

возможностью организации собственного производства на территории соседнего предприятия;

возможностью использования складских помещений завода;

расположением офиса вблизи собственного производства, склада, гаража.

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

Производственно-складские помещения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Гаражи. Стоянки. Паркинги

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Помещения свободного назначения

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

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

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

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

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

Таблица 6

Определение сегмента рынка

| Основные параметры | Вид рынка недвижимости |
|--------------------------------|---|
| По функциональному назначению | Нежилые помещения культурно-просветительского назначения / помещения свободного назначения |
| Общая площадь помещения, кв.м. | Нежилые помещения общей площадью 23,2 кв.м. и 19,1 кв.м. |
| По местоположению | Объекты расположены в г. Королев в МО |
| Сегмент рынка | Нежилые помещения культурно-просветительского назначения / помещения свободного назначения |

10.3. Обзор рынка недвижимости Московского региона за пределами МКАД⁸

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

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

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

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

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

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

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

⁸ <https://pfagroup.ru/upload/iblock/4f4/n6pq7rwfbgzi2k2r2korc7t3ti5wyifg.pdf>

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

Характеристика экономических зон МР за пределами МКАД

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

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

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

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

| Экономическая зона МР | Направления от МКАД, которыми представлена экономическая зона | Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление | Продажа, руб./кв.м. (с НДС) | | | | Аренда, руб./кв.м./год (с НДС) | | | |
|-----------------------|---|--|-----------------------------|---------|---------|--------|--------------------------------|--------|--------|--------|
| | | | О | Т | ПСН | ПС | О | Т | ПСН | ПС |
| до ≈10 км от МКАД | Север | г.Москва, районы САО и СВАО за пределами МКАД; г.Долгопрудный; | 130 200 | 166 100 | 162 200 | 72 300 | 15 100 | 24 000 | 22 200 | 9 700 |
| | Северо-восток | г.Мытищи; г.Королев; г.Юбилейный | 109 800 | 147 400 | 141 300 | 70 400 | 14 400 | 23 200 | 20 700 | 8 700 |
| | Восток | г.Москва, районы ВАО за пределами МКАД; г.Балашиха; г.Железнодорожный; г.Реутов | 100 400 | 158 500 | 148 200 | 65 000 | 12 500 | 23 900 | 19 100 | 8 900 |
| | Юго-восток | г.Москва, районы ВАО и ЮВАО за пределами МКАД; г.Люберцы; г.Котельники; г.Дзержинский; | 110 400 | 220 100 | 170 700 | 53 700 | 15 500 | 25 200 | 22 600 | 9 200 |
| | Юг | г.Москва, районы ЮЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Видное | 117 500 | 193 000 | 178 500 | 65 700 | 15 000 | 29 300 | 22 700 | 10 500 |
| | Юго-запад | г.Москва, районы ЗАО и НАО (Новомосковский) за пределами МКАД; г.Одинцово | 152 600 | 256 600 | 214 200 | 81 400 | 21 800 | 28 800 | 26 600 | 10 800 |
| | Запад | г.Москва, районы СЗАО за пределами МКАД; г.Красногорск; | 121 700 | 204 000 | 196 800 | 77 600 | 19 300 | 28 900 | 23 500 | 9 200 |
| | Северо-запад | г.Москва, районы СЗАО и САО за пределами МКАД; г.Химки | 142 100 | 189 100 | 182 300 | 72 200 | 17 600 | 25 300 | 21 100 | 8 800 |

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

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

Основными ценообразующими факторами для рынка аренды объектов коммерческой недвижимости являются:

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

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, Оценщиком сделаны следующие выводы: диапазон стоимости почасовой аренды помещений, сопоставимых с оцениваемыми, составляет от 13,33 до 36,67 руб. за кв.м. в час с НДС в зависимости от ценообразующих факторов наличия включенных в стоимость дополнительных услуг и прочих расходов, диапазон стоимости ежемесячной аренды помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемым, составляет от 900 до 1600 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 помещений свободного назначения г. Королев, по результатам которого за период, предшествующий дате оценки, были выявлены следующие оферты об аренде сопоставимых объектов коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки и смежных с ним с почасовой и ежемесячной оплатой.

Таблица 7

Подобранные публичные оферты об аренде помещений с почасовой оплатой в г. Королев

| Элементы сравнения | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---|---|---|---|---|---|
| Адрес | Московская обл., Королёв, мкр-н Первомайский, Советская ул., 42А | Московская обл., Королёв, ул. Циолковского, 14/16 | Московская обл., Московская обл., Королёв, ул. Советская, 35 | Московская обл., г. Королёв, ул. Грабина, 8Б | Московская обл., Королёв, пр-т Космонавтов, 34Б |
| Цена за зал, руб./ час. | 800 | 1 500 | 2 286 | 800 | 1 100 |
| Общая площадь, кв. м. | 35 | 74 | 140 | 60 | 30 |
| Цена за кв.м, руб./ час. | 22,86 | 20,27 | 16,33 | 13,33 | 36,67 |
| Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы | включены | включены | включены | включены | включены |
| Наличие отдельного входа | нет | нет | есть | есть | нет |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Класс отделки | Высококачественная, отличное состояние | Высококачественная, хорошее состояние | Улучшенная, хорошее состояние | Стандартная, хорошее состояние | Улучшенная, отличное состояние |
| Этаж расположения | средний этаж | 1 этаж | цокольный этаж | подвал | средний этаж |
| Материал стен | монолитные | кирпичные | кирпичные | кирпичные | монолитные |
| Инженерное оборудование | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Назначение | Танцевальный зал | Многофункциональный зал | Многофункциональный зал | Спортивный зал | Многофункциональный зал |
| Дополнительные услуги | Гимнастические и музыкальное оборудование | Мебель, оргтехника | Мебель, оргтехника, уборная | Гимнастические и музыкальное оборудование | Мебель, оргтехника, уборная |
| Источник информации | https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_7276298859 | https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/loft_prostranstvo_pod_meropriyatiya_4632620129?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEFAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.loft2rent.ru/loft/153869/173307/ | https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/sportzal_120m_i_60m_podlipki_3379210591?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJvaGo0UHpxTzNaR2wwM2M1Ijti9DZKqeD8AAAAA | https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_studi_zala_4573305835?context=H4sIAAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsbn2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ4OU9UMEs0TmVPM3ViaElDlji9jzCEID8AAAA |

Таблица 8

Подобранные публичные оферты об аренде помещений свободного назначения с ежемесячной оплатой в г. Королев

| Элементы сравнения | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|--|---|--|--|---|---|
| Адрес | Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Космонавта Стрекалова, 54 | Московская область, Королев, мкр. Валентиновка, ул. Горького, 79к4 | Московская область, Королев, мкр. Костино, Кооперативная ул., 8А | Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, 35к3 | Московская область, Королев, мкр. Новые Подлипки, просп. Королева, 5Дк1 |
| Общая площадь, кв. м. | 97 | 77,9 | 98 | 50 | 177,5 |
| Цена, руб.кв/ мес. | 1 237,11 | 1 100,00 | 900,00 | 1 000,00 | 1 600,00 |
| Цена за кв. м/ руб./год. | 14 845,36 | 13 200,00 | 10 800,00 | 12 000,00 | 19 200,00 |
| Наличие включенных в стоимость коммунальных платежей | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов |
| Доступ к объекту | свободный | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | организованная |

| Элементы сравнения | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 | Объект-аналог №5 |
|---------------------------------|---|---|---|---|---|
| Класс отделки | Улучшенная отделка, хорошее состояние | Под чистовую отделку, хорошее состояние | Стандартная отделка, хорошее состояние | Под чистовую отделку, хорошее состояние | Улучшенная отделка, хорошее состояние |
| Наличие отдельного входа | Есть | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Наличие витринных окон | Есть | Есть | Нет | Есть | Нет |
| Этажность | 1 этаж | 1 этаж | цокольный этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Материал стен | Монолитные | Монолитные | Кирпичные | Монолитные | Монолитные |
| Инженерное оборудование | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Назначение | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Источник информации | https://korolev.cian.ru/rent/commercial/319519986/ | https://korolev.cian.ru/rent/commercial/322343922/ | https://korolev.cian.ru/rent/commercial/322880182/ | https://korolev.cian.ru/rent/commercial/303627816/ | https://korolev.cian.ru/rent/commercial/307437403/ |

Выводы о диапазонах стоимости сопоставимых объектов

Анализируя данные о ценах предложений в выборке объектов-аналогов, Оценщиком сделаны следующие выводы: диапазон стоимости почасовой аренды помещений, сопоставимых с оцениваемыми, составляет от 13,33 до 36,67 руб. за кв.м. в час с НДС в зависимости от ценообразующих факторов наличия включенных в стоимость дополнительных услуг и прочих расходов, диапазон стоимости ежемесячной аренды помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемым, составляет от 900 до 1600 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.

Объектом оценки согласно заданию на оценку, является рыночная стоимость права пользования и владения объектами недвижимости на условиях аренды (ставка арендной платы) сроком на 1 час, 1 день, 1 месяц (30 календарных дней), 1 год (месячная и годовая ставка приводятся справочно) за нежилое помещение общей площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» и нежилое помещение общей площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018.

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

11.1.Проведение оценки включает следующие этапы:

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

11.2.Подходы к оценке объектов недвижимости

Обзор подходов

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.3. Анализ возможности применения подходов к объекту недвижимости Объекта оценки

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

Последовательность оценки в рамках сравнительного подхода:

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

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

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

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

Доходный подход

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода:

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

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

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

11.3.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

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

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

Обоснование выбора объектов-аналогов

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

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

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

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

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

Обоснование использования части доступных объектов-аналогов

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

Всю полученную об объектах-аналогах информацию Оценщик считает достоверной.

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

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

Таблица 9

| Элементы сравнения | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|---|---|---|---|---|
| Адрес | Московская обл., Королёв, мкр-н Первомайский, Советская ул., 42А | Московская обл., Королёв, ул. Циолковского, 14/16 | Московская обл., Московская обл., Королёв, ул. Советская, 35 | Московская обл., г. Королёв, ул. Грабина, 8Б |
| Цена за зал, руб./ час. | 800 | 1 500 | 2 286 | 800 |
| Общая площадь, кв. м. | 35 | 74 | 140 | 60 |
| Цена за кв.м, руб./ час. | 22,86 | 20,27 | 16,33 | 13,33 |
| Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы | включены | включены | включены | включены |
| Наличие отдельного входа | нет | нет | есть | есть |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Класс отделки | Высококачественная, отличное состояние | Высококачественная, хорошее состояние | Улучшенная, хорошее состояние | Стандартная, хорошее состояние |
| Этаж расположения | средний этаж | 1 этаж | цокольный этаж | подвал |
| Материал стен | монолитные | кирпичные | кирпичные | кирпичные |
| Инженерное оборудование | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Назначение | Танцевальный зал | Многофункциональный зал | Многофункциональный зал | Спортивный зал |
| Дополнительные услуги | Гимнастические и музыкальное оборудование | Мебель, оргтехника | Мебель, оргтехника, уборная | Гимнастические и музыкальное оборудование |
| Источник информации | https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_7276298859 | https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/loft_prostranstvo_pod_meropriyatiya_4632620129?context=H4sIAAAAAAAAAwEAEfAOD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JjtiOjA7fQseF2QfAAAA | https://www.loft2rent.ru/loft/153869/173307/ | https://www.avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/sportzal_120m_i_60m_podlupki_3379210591?context=H4sIAAAAAAAAAwEAEfAOD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFBYaW9yaXR5JjtiOjA7c2oxOjJ4JjtzOjE2OjJvaGo0UHpxTzNaR2wwM2M1Jit9DZKqeD8AAAA |

| Элементы сравнения | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|--|---|---|---|--|
| Адрес | Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Космонавта Стрекалова, 54 | Московская область, Королев, мкр. Валентиновка, ул. Горького, 79к4 | Московская область, Королев, мкр. Костино, Кооперативная ул., 8А | Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, 35к3 |
| Общая площадь, кв. м. | 97 | 77,9 | 98 | 50 |
| Цена, руб.кв/ мес. | 1 237,11 | 1 100,00 | 900,00 | 1 000,00 |
| Цена за кв. м/ руб./год. | 14 845,36 | 13 200,00 | 10 800,00 | 12 000,00 |
| Наличие включенных в стоимость коммунальных платежей | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов |
| Доступ к объекту | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Класс отделки | Улучшенная отделка, хорошее состояние | Под чистовую отделку, хорошее состояние | Стандартная отделка, хорошее состояние | Под чистовую отделку, хорошее состояние |

| Элементы сравнения | Объект-аналог №1 | Объект-аналог №2 | Объект-аналог №3 | Объект-аналог №4 |
|--------------------------|---|---|---|---|
| Наличие отдельного входа | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Наличие витринных окон | Есть | Есть | Нет | Есть |
| Этажность | 1 этаж | 1 этаж | цокольный этаж | 1 этаж |
| Материал стен | Монолитные | Монолитные | Кирпичные | Монолитные |
| Инженерное оборудование | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Назначение | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Источник информации | https://korolev.cian.ru/rent/commercial/319519986/ | https://korolev.cian.ru/rent/commercial/322343922/ | https://korolev.cian.ru/rent/commercial/322880182/ | https://korolev.cian.ru/rent/commercial/303627816/ |

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод сравнения продаж

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

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

где V – стоимость объекта оценки;

P_i – цена i-го аналога;

ΔP_{ij} – корректирующая поправка цены i -го аналога на различие с объектом оценки по j -му ценообразующему фактору;
 w_i – весовой коэффициент i -го аналога;
 n – количество объектов-аналогов;
 k – количество анализируемых ценообразующих факторов.

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

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

Последовательность применения поправок

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

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

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

В целом, последовательность корректировок можно представить следующим образом:

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

где C_i – цена i -го аналога до корректировки;

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

a_1, \dots, a_k – корректирующие коэффициенты;

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

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

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

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

При выполнении корректировок существует вероятность того, что по объективным причинам были не учтены какие-либо ценообразующие факторы. Для определения средневзвешенной стоимости объекта оценки необходимо определить вес результатов, полученных после корректировки цен продаж объектов-аналогов. Наибольший вес придается аналогу, который по своим параметрам является наиболее близким к оцениваемому объекту. Степень близости можно определить по абсолютной величине выполненных корректировок

его цены. Считается, что каждая корректировка выполняется с ошибкой. Следовательно, чем выше сумма всех внесенных корректировок в цену аналога, тем меньше его вес при формировании итоговой стоимости объекта оценки. Учитывая, что вес корректировок должен быть обратно пропорционален сумме корректировок, можно предложить следующее правило его расчета.

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

где W_i – вес каждого аналога;

j – количество аналогов (от 1 до j);

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

Совместное использование методов количественного и качественного анализа

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

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

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

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

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

Выбор единицы сравнения

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

Определение корректировок при расчете почасовой арендной платы за оцениваемое помещение общей площадью 23,2 кв.м. (детский зал)

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

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

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

Учитывая, потенциальный спрос на объект оценки и краткосрочный характер аренды корректировка на торг не применяется.

Корректировка на объем имущественных прав (собственность/аренда)

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия аренды

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

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

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

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

Корректировка на местоположение

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

Величина корректировки определена, согласно данным «Справочника оценщика недвижимости-2024 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 159, таблица 68.

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

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

Расчет корректировки на местоположение приведен ниже в таблице.

Таблица 11

Данные для расчета корректировки на местоположение

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Местоположение в пределах города | Культурный центр | Центр административного района | Культурный центр | центр административного района | Культурный центр |
| Поправочный коэффициент | 1,0 | 0,97 | 1,0 | 0,90 | 1,0 |
| Корректировка, % | | 3,09% | 0,00% | 11,11% | 0,00% |

Корректировка на расстояние до остановок общественного транспорта

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

Корректировка на экологические характеристики

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

Корректировка на наличие коммуникаций

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

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа определена исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов

недвижимости, расположенных на территории московского региона», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 55, п. 8.

8. Наличие отдельного входа

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|---------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях | 1,20 | 1,09 | 1,30 |

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

Корректировка на тип парковки

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

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

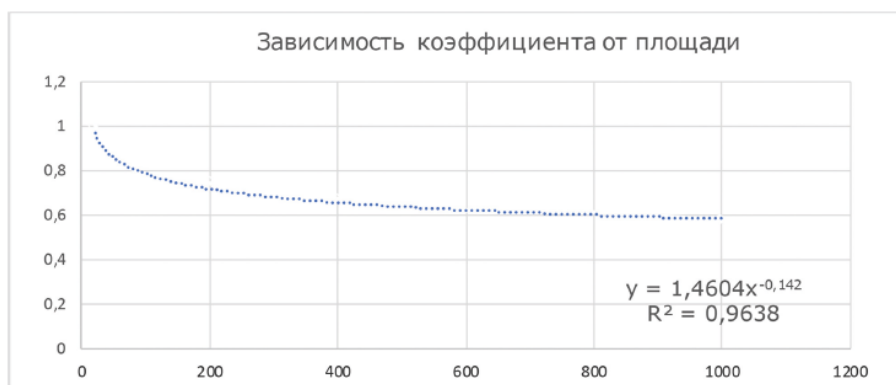
| Наименование коэффициента | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|---|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта со стихийной парковкой к удельной цене объекта с организованной парковкой | 0,94 | 0,89 | 1,00 |
| Отношение удельной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

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

Корректировка на масштаб

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

Корректировка на площадь рассчитана исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 54, п. 6.



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Данные для расчета корректировки на масштаб

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|------------------------------|----------|--------------------|-----------------|--------|--------|--------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Общая площадь объекта оценки | кв. м. | 23,2 | 35,00 | 74,00 | 140,00 | 60,00 |
| Поправочный коэффициент | | 0,9345 | 0,8815 | 0,7926 | 0,7240 | 0,8165 |
| Корректировка | % | | 6,01% | 17,90% | 29,08% | 14,45% |

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на состояние применялась согласно данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3934-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>.

| № | Общая оценка состояния | Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Отличное современное востребованное рынком | Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | | | 1,00 |
| 2 | Хорошее современное востребованное рынком | Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | 0,89 | 1,02 | 0,96 |
| 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 | 0,78 | 0,95 | 0,86 |
| 4 | Условно-удовлетворительное | Малопривлекательное 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 | 0,50 | 0,75 | 0,56 |

Оцениваемый объект как и объект-аналог №1 находится в отличном техническом состоянии, а объекты-аналоги №2-4 находятся в хорошем техническом состоянии. Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №2-4 составит: $1,0/0,89 - 1,0 = 12,36\%$, что соответствует нижней границе.

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>.

| № | Характеристика отделки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления) | 0,82 | 0,91 | 0,88 |
| 2 | С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества) | | | 1,00 |
| 3 | С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) | 1,02 | 1,07 | 1,04 |
| 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) | 1,05 | 1,17 | 1,13 |
| 5 | С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей | 1,06 | 1,11 | 1,08 |

Расчет корректировки на уровень отделки приведен ниже в таблице.

Таблица 13

Данные для расчета корректировки на уровень отделки

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|----------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Отделка | Улучшенная | Высококачественная | Высококачественная | Высококачественная | Стандарт |
| Поправочный коэффициент | 1,04 | 1,13 | 1,13 | 1,13 | 1,00 |
| Корректировка, % | | -7,96% | -7,96% | -7,96% | 4,00% |

Корректировка на этаж расположения

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

7. Этаж расположения

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

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

Оцениваемый объект как и объект-аналог №2 расположен на первом этаже, объект-аналог №1 расположен на среднем этаже, объект-аналог №3 расположен в цокольном этаже, а объект-аналог №4 расположен в подвальном этаже.

Величина корректировки к цене объекта-аналога №1 составит – 8,00%, что соответствует среднему значению. Величина корректировки к цене объекта-аналога №3 составит – 12,00%, что соответствует среднему значению. Величина корректировки к цене объекта-аналога №4 составит – 26,00%, что соответствует верхней границе.

Корректировка на использование или тип объекта

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

Корректировка на дополнительные услуги

В состав оцениваемого объекта входит мебель и оргтехника, как и объекта-аналога №2, в состав объектов-аналогов №1 и 4 входит гимнастическое оборудование, а объект-аналог №3 сдается с мебелью и оборудованием кафе.

Корректировка на наличие мебели и оборудования принята по данным сайта: <https://statistelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3940-na-01-10-2025-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 |
|----|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием | 1,00 | 1,10 | 1,05 |
| 2 | Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами | 1,04 | 1,10 | 1,07 |
| 3 | Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование) | 1,05 | 1,49 | 1,25 |
| 4 | Котельные с котельным оборудованием | 1,79 | 2,50 | 2,11 |
| 5 | Генераторные с генераторным оборудованием | 1,71 | 2,38 | 2,01 |
| 6 | Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное | 1,03 | 1,18 | 1,10 |
| 7 | Торговые здания и помещения розничной продажи непродовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием | 0,98 | 1,13 | 1,05 |
| 8 | Здания и помещения ресторанов с техникой, мебелью и оборудованием | 1,02 | 1,20 | 1,10 |
| 9 | Здания и помещения столовых, кафе и баров с техникой, мебелью и оборудованием | 1,01 | 1,17 | 1,08 |
| 10 | Офисные (административные) здания и помещения с офисной техникой, мебелью и оборудованием не старше 3 лет | 1,00 | 1,08 | 1,03 |
| 11 | Автосалоны фирменные с встроенными офисными помещениями, с зоной технического обслуживания автомобилей, с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания люкс- и премиум-класса, все коммуникации) | 1,10 | 1,43 | 1,25 |
| 12 | Автосервисные и авторемонтные здания и помещения универсального назначения (в том числе гаражи) с офисным и автосервисным оборудованием (капитальные здания стандарт-класса, все коммуникации) | 1,04 | 1,35 | 1,18 |
| 13 | Здания Гостиниц и отелей с мебелью, оборудованием и техникой не старше 3 лет | 1,00 | 1,22 | 1,10 |
| 14 | Здания Санаториев, профилакториев и домов отдыха с мебелью, техникой и медицинским оборудованием не старше 3 лет | 1,01 | 1,09 | 1,05 |
| 15 | Здания Клиник с мебелью и медицинским оборудованием не старше 5 лет | 1,05 | 1,36 | 1,19 |

Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №1 и 4 составит: $1,08/1,05 - 1,0 = 2,86\%$, что соответствует верхней границе и среднему значению.

Величина корректировки к цене объекта-аналога №3 составит: $1,08/1,17 - 1,0 = (-7,69\%)$, что соответствует верхней границе.

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

Таблица 14

**Расчет величины почасовой арендной платы за нежилое помещение общей площадью 23,2 кв.м (детский зал) на 1 этаже,
расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018**

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|--|------------------|---|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Цена предложения за зал | руб./час. | ? | 800 | 1 500 | 2 286 | 800 |
| Общая площадь объекта оценки | кв. м. | 23,20 | 35,0 | 74,0 | 140,0 | 60,0 |
| Цена предложения | руб./кв. м./час. | | 22,86 | 20,27 | 16,33 | 13,33 |
| 1. Уторговывание | | | | | | |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 22,86 | 20,27 | 16,33 | 13,33 |
| 2. Право собственности | | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| Корректировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./час. | | 22,86 | 20,27 | 16,33 | 13,33 |
| 3. Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов | | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Корректировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 22,86 | 20,27 | 16,33 | 13,33 |
| 4. Корректировка на условия сделки | | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Корректировка | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | | | 22,86 | 20,27 | 16,33 | 13,33 |
| 5. Дата предложения (дата проведения оценки) | | 23.10.2025 | Июль 2025 | Июль 2025 | Июль 2025 | Июль 2025 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 22,86 | 20,27 | 16,33 | 13,33 |
| 6. Местоположение в пределах города | | Московская область, Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 | Московская обл., Королёв, мкр-н Первомайский, Советская ул., 42А | Московская обл., Королёв, ул. Циолковского, 14/16 | Московская обл., Московская обл., Королёв, ул. Советская, 35 | Московская обл., г. Королёв, ул. Грабина, 8Б |
| Корректировка | % | | 3,09% | 0,00% | 11,11% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 23,56 | 20,27 | 18,14 | 13,33 |
| 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. | | 23,56 | 20,27 | 18,14 | 13,33 |
| 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. | | 23,56 | 20,27 | 18,14 | 13,33 |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|---|------------------|-----------------------------|---|-------------------------|-----------------------------|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 8. Коммуникации (наличие коммуникаций) | | Все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 23,56 | 20,27 | 18,14 | 13,33 |
| 9. Наличие отдельного входа | | нет | нет | нет | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | -8,26% | -8,26% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 23,56 | 20,27 | 16,64 | 12,23 |
| 10. Тип парковки | | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 23,56 | 20,27 | 16,64 | 12,23 |
| 11. Физические характеристики | | | | | | |
| 11.1. Общая площадь | | 23,20 | 35,00 | 74,00 | 140,00 | 60,00 |
| Корректировка | % | | 6,01% | 17,90% | 29,08% | 14,45% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 24,98 | 23,90 | 21,48 | 14,00 |
| 11.2. Техническое состояние объекта оценки | | Отличное | Отличное | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | % | | 0,00% | 12,36% | 12,36% | 12,36% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 24,98 | 26,85 | 24,14 | 15,73 |
| 11.3. Внутренняя отделка | | Улучшенная | Высококачественная | Высококачественная | Высококачественная | Стандарт |
| Корректировка | руб. | | -7,96% | -7,96% | -7,96% | 4,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 22,99 | 24,71 | 22,21 | 16,36 |
| 11.4. Этаж расположения | | 1 этаж | средний этаж | 1 этаж | цокольный этаж | подвал |
| Корректировка | % | | 8,00% | 0,00% | 12,00% | 26,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 24,83 | 24,71 | 24,88 | 20,61 |
| 12. Использование | | Многофункциональный зал | Танцевальный зал | Многофункциональный зал | Многофункциональный зал | Спортивный зал |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 24,83 | 24,71 | 24,88 | 20,61 |
| 13. Дополнительные услуги | | Мебель, оргтехника, уборная | Гимнастические и музыкальное оборудование | Мебель, оргтехника | Мебель, оргтехника, уборная | Гимнастические и музыкальное оборудование |
| Корректировка | % | | 2,86% | 0,00% | -7,69% | 2,86% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./час. | | 25,54 | 24,71 | 22,97 | 21,20 |
| Для выводов | | | | | | |
| Общая валовая коррекция по объекту (k) (скорректированная цена / исходная цена - 1) | | | 27,93% | 38,23% | 88,46% | 67,92% |
| Обратное значение (1/k) | | | 3,58 | 2,62 | 1,13 | 1,47 |
| Валовая коррекция по всем объектам (S1/k) | | | 8,80 | 8,80 | 8,80 | 8,80 |
| Весовой коэффициент (1/k)/(S1/k) | | | 40,69% | 29,73% | 12,85% | 16,73% |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|---|-----------------|--------------------|-----------------|------|------|------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент | | | 10,39 | 7,35 | 2,95 | 3,55 |
| Коэффициент вариации | % | 8,17% | | | | |
| Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС | руб./кв. м/час. | 24,24 | | | | |
| Стоимость аренды 1 кв. м. объекта оценки, округленно, с НДС | руб./кв. м/час. | 24,24* | | | | |
| Стоимость аренды помещения, округленно, с НДС коммунальными платежами | руб. в час | 562 | | | | |

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

Учитывая, что оцениваемые помещения отличаются только площадью, в качестве базовой арендной ставки была принята арендная ставка за кв.м. в час рассчитанная для нежилого помещения площадью 23,2 кв. м. (детский зал), которая составила **24,24 руб./кв.м. в час**. Расчет величины почасовой арендной платы за нежилое помещение общей площадью 19,1 кв.м (компьютерный зал) на 1 этаже, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 приведен ниже в таблице.

Таблица 15

Расчет величины почасовой арендной платы за нежилое помещение общей площадью 19,1 кв.м (компьютерный зал) на 1 этаже, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018

| № п/п | Наименование | Общая площадь, кв.м | Корректирующий коэф. на общую площадь | Корректирующий коэф. на состояние | Корректирующий коэф. на отделку | Общий корректирующий коэф. | Ставка арендной платы за помещение, руб./кв. м./час |
|-------|--|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|
| 1 | Нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 23,2 | 0,93 | 1,00 | 1,04 | 0,97 | 24,24 |
| 2 | Нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 19,1 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,00 | 25,00 |

Определение корректировок при расчете годовой арендной платы за оцениваемое помещение общей площадью 23,2 кв.м. (детский зал).

Поправка на включение в арендную плату коммунальных и эксплуатационных платежей

В арендную ставку объекта оценки включены эксплуатационные расходы и коммунальные платежи, а в арендные ставки всех объектов-аналогов эксплуатационные расходы и коммунальные платежи не включены. Величина корректировки к ценам всех объектов-аналогов составит – 3474 руб./кв.м в год. Корректировка определена по данным Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга №33, 2023 г. под ред. канд. тех. наук Е.Е. Яскевича эксплуатационные расходы (с учетом коммунальных) для офисных помещений класса С в г. Москва табл. 1.6.1, стр. 26 – 3490 руб./кв.м в год с НДС, с учетом понижающего коэф. для Московской области – 0,87, с учетом удельного веса эксплуатационных расходов – 19,0% и коммунальных платежей – 28,0% в операционных расходах (данные Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории Московского региона, 8-е издание ООО «АБН-Консалтинг», 2025 г.) и базового индекса потребительских цен для Московской области с октября 2023 г. по сентябрь 2025 г. по данным сайта: www.gks.ru в размере – 14,41%.

Таблица 1.6.1

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

| № п/п | Город/ Класс | А | В | С |
|-------|--------------------------|-------|------|------|
| 1 | Москва* | | | |
| 1.1. | Офисные помещения: | | | |
| | Операционные расходы | 10310 | 7710 | 5562 |
| | Эксплуатационные расходы | 6872 | 5512 | 3490 |

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

13. Состав операционных расходов

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ (В ПРОЦЕНТАХ) |
|---|--------------------------------|
| Налог на имущество | 9 |
| Платежи за земельный участок (налоговые / арендные платежи) | 8 |
| Расходы на страхование | 5 |
| Расходы на управление | 10 |
| Коммунальные платежи | 28 |
| Эксплуатационные расходы | 19 |
| Расходы на рекламу (маркетинг) | 5 |
| Резерв на замещение | 16 |
| Итого | 100 |

Корректировка на снижение цены в процессе торгов

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

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

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

1. Скидка на торг (уторговывание)

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

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

Корректировка на объем имущественных прав (собственность/аренда)

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

Корректировка на финансовые условия

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

Корректировка на условия аренды

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

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

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

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

Корректировка на местоположение

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

Оцениваемый объект и все объекты-аналоги сопоставимы по данному параметру, 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-2024 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие

коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., стр. 275, таблица 162.

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

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

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

Корректировка на материал стен

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

Корректировка на техническое состояние

Корректировка на состояние применялась согласно данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3934-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2025-goda>.

| № | Общая оценка состояния | Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Отличное современное востребованное рынком | Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | | | 1,00 |
| 2 | Хорошее современное востребованное рынком | Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки | 0,89 | 1,02 | 0,96 |
| 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 | 0,78 | 0,95 | 0,86 |
| 4 | Условно-удовлетворительное | Малопритягательное 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 | 0,50 | 0,75 | 0,56 |

Оцениваемый объект находится в отличном техническом состоянии, а все объекты-аналоги находятся в хорошем техническом состоянии. Величина корректировки к ценам всех объектов-аналогов составит: $1,0/0,89 - 1,0 = 12,36\%$, что соответствует нижней границе.

Корректировка на внутреннюю отделку

Корректировка на качество отделки принята по данным сайта: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2025-g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3939-na-kachestvo-vnutrennej-i-naruzhnoj-otdelki-obshchestvennykh-zdanij-i-pomeshchenij-na-01-10-2025-goda>.

| № | Характеристика отделки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|---|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления) | 0,82 | 0,91 | 0,88 |
| 2 | С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпателька, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества) | | | 1,00 |
| 3 | С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпателька, шлифовка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) | 1,02 | 1,07 | 1,04 |
| 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) | 1,05 | 1,17 | 1,13 |
| 5 | С дополнительной наружной отделкой (вентилируемые фасады, высококачественные облицовочные кирпич или панели, декоративные детали фасада, черепичные крыши) по сравнению со зданиями с оштукатуренными фасадами или без дополнительного покрытия наружных стен, с рулонной или листовой кровлей | 1,06 | 1,11 | 1,08 |

Расчет корректировки на внутреннюю отделку приведен ниже в таблице.

Таблица 16

Данные для расчета корректировки на внутреннюю отделку

| Элементы сравнения | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|-------------------------|--------------------|--------------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Качество отделки | Улучшенная отделка | Улучшенная отделка | Под чистовую отделку | Стандартная отделка | Под чистовую отделку |
| Поправочный коэффициент | 1,04 | 1,04 | 0,91 | 1,00 | 0,91 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 14,29% | 4,00% | 14,29% |

Корректировка на наличие отдельного входа

Корректировка на наличие отдельного входа определена исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 55, п. 8.

8. Наличие отдельного входа

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|---|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, оборудованных отдельным входом, к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения, не имеющих отдельного входа, при прочих равных условиях | 1,20 | 1,09 | 1,30 |

Оцениваемый объект не имеет отдельного входа, а все объекты-аналоги имеют отдельный вход. Величина корректировки к ценам всех объектов-аналогов составит: $1,0/1,09 - 1,0 = (-8,26\%)$, что соответствует нижней границе расширенного интервала.

Корректировка на наличие витринных окон

Оцениваемый объект как и объект-аналог №3 не имеет витринных окон, а объекты-аналоги №1, 2 и 4 имеют витринные окна.

Корректировка на наличие витринных окон определена исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 57, п. 16.

16. Наличие витринного остекления

| НАИМЕНОВАНИЕ | СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ | ЗНАЧЕНИЕ (КОЭФФИЦИЕНТ) | |
|--|------------------|------------------------|------|
| | | ОТ | ДО |
| Отношение удельной цены / арендной ставки офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения с витринным остеклением фасада к удельной цене / арендной ставке офисно-торговых объектов свободного и смешанного назначения со стандартными окнами при прочих равных условиях | 1,12 | 1,05 | 1,20 |

Величина корректировки к ценам объектов-аналогов №1, 2 и 4 составит: $1,0/1,05 - 1,0 = (-4,76\%)$, что соответствует нижней границе интервала.

Корректировка на этаж расположения

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

7. Этаж расположения

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

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

Оцениваемый объект, как и объекты-аналоги №1, 2 и 4 расположены на первых этажах, а объект-аналог №3 расположен в цокольном этаже. Величина корректировки к цене объекта-аналога №3 составит – 12,00%, что соответствует среднему значению.

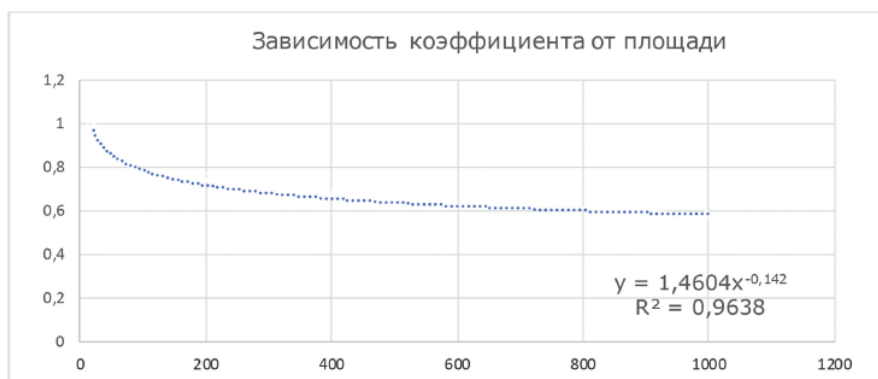
Корректировка на использование или тип объекта

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

Корректировка на масштаб

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

Корректировка на площадь рассчитана исходя из данных «Справочника коэффициентов, применяемых для определения стоимости объектов недвижимости, расположенных на территории московского региона», 8-е издание, ООО «АБН-Консалт», 01.01.2025 г., стр. 54, п. 6.



Расчет корректировки на величину общей площади приведен ниже в таблице.

Таблица 17

Данные для расчета корректировки на масштаб

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|---------------------------------|----------|-----------------------|-----------------|--------|--------|--------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Общая площадь объекта оценки | кв. м. | 23,2 | 97,00 | 77,90 | 98,00 | 50,00 |
| Поправочный коэффициент | | 0,9345 | 0,7627 | 0,7868 | 0,7616 | 0,8379 |
| Корректировка | % | | 22,52% | 18,77% | 22,70% | 11,52% |

Корректировка на дополнительные параметры

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

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

Таблица 18

Расчет величины годовой арендной платы за нежилое помещение общей площадью 23,2 кв.м (детский зал) на 1 этаже, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|---|------------------|--|---|---|---|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Цена предложения | руб./мес. | - | 120 000 | 85 690 | 88 200 | 50 000 |
| Общая площадь объекта оценки | кв. м. | 23,20 | 97,0 | 77,9 | 98,0 | 50,0 |
| Цена за единицу площади | руб./кв. м./год. | - | 14 845 | 13 200 | 10 800 | 12 000 |
| Наличие включенных в стоимость коммунальных и эксплуатационных платежей | | с учетом коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов | без учета коммунальных и эксплуатационных расходов |
| <i>Корректировка</i> | руб. | - | 3 474 | 3 474 | 3 474 | 3 474 |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв. м./год. | | 18 319 | 16 674 | 14 274 | 15 474 |
| 1. Уторговывание | | | | | | |
| <i>Корректировка</i> | % | | -8,92% | -8,92% | -8,92% | -8,92% |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 2. Право собственности | | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды | Право аренды |
| <i>Корректировка</i> | 1 | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 3. Корректировка на различие в условиях финансовых расчетов | | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| <i>Корректировка</i> | 1 | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 4. Корректировка на условия сделки | | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| <i>Корректировка</i> | | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 5. Дата предложения (дата проведения оценки) | | 23.10.2025 | Октябрь 2025 | Сентябрь 2025 | Октябрь 2025 | Октябрь 2025 |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 6. Местоположение в пределах города | | Московская область, Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 | Московская область, Королев, мкр. Подлипки, ул. Космонавта Стрекалова, 54 | Московская область, Королев, мкр. Валентиновка, ул. Горького, 79к4 | Московская область, Королев, мкр. Костино, Кооперативная ул., 8А | Московская область, Королев, мкр. Юбилейный, ул. М.К. Тихонравова, 35к3 |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 6.1. Расстояние до остановок общественного транспорта | | в непосредственной близости | в непосредственной близости | в непосредственной близости | в непосредственной близости | в непосредственной близости |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| <i>Скорректированная стоимость</i> | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 7. Экологические характеристики | | уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы | уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы | уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы | уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы | уровень шума в пределах нормы, загазованность р-на в пределах нормы |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|---|------------------|--|---------------------------------------|---|--|---|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 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. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 9. Доступ к объекту | | свободный | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 10. Тип парковки | | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 11. Физические характеристики | | | | | | |
| 11.1. Материал стен | | Монолитные | Монолитные | Монолитные | Кирпичные | Монолитные |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 16 685 | 15 186 | 13 001 | 14 094 |
| 11.2. Техническое состояние объекта оценки | | Отличное | Хорошее | Хорошее | Хорошее | Хорошее |
| Корректировка | % | | 12,36% | 12,36% | 12,36% | 12,36% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 18 747 | 17 063 | 14 607 | 15 835 |
| 11.3. Внутренняя отделка | | Улучшенная отделка, отличное состояние | Улучшенная отделка, хорошее состояние | Под чистовую отделку, хорошее состояние | Стандартная отделка, хорошее состояние | Под чистовую отделку, хорошее состояние |
| Корректировка | руб. | | 0,00% | 14,29% | 4,00% | 14,29% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 18 747 | 19 501 | 15 192 | 18 098 |
| 11.4. Наличие отдельного входа | | Нет | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Корректировка | руб. | | -8,26% | -8,26% | -8,26% | -8,26% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 17 199 | 17 891 | 13 937 | 16 603 |
| 11.5. Наличие витринных окон | | Нет | Есть | Есть | Нет | Есть |
| Корректировка | руб. | | -4,76% | -4,76% | 0,00% | -4,76% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 16 380 | 17 039 | 13 937 | 15 813 |
| 11.6. Этажность | | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж | цокольный этаж | 1 этаж |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 12,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. | | 16 380 | 17 039 | 15 610 | 15 813 |
| 12. Использование | | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН | ПСН |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 16 380 | 17 039 | 15 610 | 15 813 |
| 13. Масштаб | | 23,20 | 97,00 | 77,90 | 98,00 | 50,00 |
| Корректировка | % | | 22,52% | 18,77% | 22,70% | 11,52% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 20 070 | 20 237 | 19 154 | 17 634 |
| 13. Дополнительные параметры | | Нет | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка | % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м./год. | | 20 070 | 20 237 | 19 154 | 17 634 |

| Элементы сравнения | Ед. изм. | Оцениваемый объект | Объекты-аналоги | | | |
|---|-------------------------|--------------------|-----------------|--------|--------|--------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Для выводов | | | | | | |
| Общая валовая коррекция по объекту (к) (скорректированная цена / исходная цена - 1) | | | 56,82% | 67,35% | 68,24% | 60,10% |
| Обратное значение (1/к) | | | 1,76 | 1,48 | 1,47 | 1,66 |
| Валовая коррекция по всем объектам (S1/к) | | | 6,37 | 6,37 | 6,37 | 6,37 |
| Весовой коэффициент (1/к)/(S1/к) | | | 27,61% | 23,29% | 22,99% | 26,10% |
| Произведение скорректированной величины на весовой коэффициент | | | 5 541 | 4 714 | 4 404 | 4 603 |
| Средневзвешенная цена за единицу площади объекта оценки, с НДС | руб./кв. м./год. | 19 262 | | | | |
| Базовая стоимость аренды 1 кв. м. объекта оценки, округленно, с НДС | руб./год. | 19 260* | | | | |
| Базовая стоимость аренды объекта оценки, округленно, с НДС | руб./год. | 446 832 | | | | |

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

Учитывая, что оцениваемые помещения отличаются только площадью, в качестве базовой арендной ставки была принята арендная ставка за кв.м. в год рассчитанная для нежилого помещения площадью 23,2 кв. м. (детский зал), которая составила **19 260 руб./кв.м. в год**. Расчет величины годовой арендной платы за нежилое помещение общей площадью 19,1 кв.м (компьютерный зал) на 1 этаже, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 приведен ниже в таблице.

Таблица 19

Расчет величины почасовой арендной платы за нежилое помещение общей площадью 19,1 кв.м (компьютерный зал) на 1 этаже, расположенное по адресу: Московская область, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018

| № п/п | Наименование | Общая площадь, кв.м | Корректирующий коэф. на общую площадь | Корректирующий коэф. на состояние | Корректирующий коэф. на отделку | Общий корректирующий коэф. | Ставка арендной платы за помещение, руб./кв. м./час |
|-------|--|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------|---|
| 1 | Нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 23,2 | 0,93 | 1,00 | 1,04 | 0,97 | 19 260 |
| 2 | Нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 19,1 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,00 | 19 799 |

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 20 Результаты оценки

| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | Сравнительный подход: | | | |
|--|--|--|---|--|--|
| № п/п | Наименование | Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м. |
| 1 | Нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 24,24 | 290,88 | 1 605,00 | 19 260,00 |
| 2 | Нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 25,00 | 300,00** | 1 649,92 | 19 799,00 |

*с учетом коммунальных платежей и эксплуатационных расходов

**исходя из 12 часов работы в сутки

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

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

Таблица 21 Итоговое значение

| № п/п | Наименование | Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м. |
|-------|--|--|---|--|--|
| 1 | Нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 24,24 | 290,88 | 1 605,00 | 19 260,00 |
| 2 | Нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г Королев, ул Орджоникидзе, д 2Г, пом 018 | 25,00 | 300,00** | 1 649,92 | 19 799,00 |

*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) сроком на 1 час, 1 день, 1 месяц (30 календарных дней), 1 год (месячная и годовая ставка приводятся справочно) за нежилое помещение общей площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» и нежилое помещение общей площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018.

Характеристики объекта оценки приведены в отчете №391-25-М. 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, 23 октября 2025 года, была определена рыночная стоимость арендной платы за объект оценки, которая составила:

| № п/п | Наименование | Стоимость аренды объекта оценки в час, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в день, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в месяц, округленно с НДС*, руб./кв.м. | Стоимость аренды объекта оценки в год, округленно с НДС*, руб./кв.м. |
|-------|--|--|---|--|--|
| 1 | Нежилое помещение площадью 23,2 кв. м. «Детский зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 | 24,24 | 290,88 | 1 605,00 | 19 260,00 |
| 2 | Нежилое помещение площадью 19,1 кв. м. «Компьютерный зал» по адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 | 25,00 | 300,00** | 1 649,92 | 19 799,00 |

*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.

Справочника оценщика недвижимости-2024 «Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А.

Сборник расчетных данных, СРД-2023, №33, под редакцией канд. Техн. Наук Е.Е. Яскевича.

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

15 Приложения

15.1. Копии документов, предоставленных Заказчиком

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

| Помещение | |
|--|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 1 раздела 1 | Всего листов раздела 1: 1 |
| Всего разделов: 3 | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 06.06.2024г. | |
| Кадастровый номер: | 50:45:0040818:1291 |
| Номер кадастрового квартала: | 50:45:0040818 |
| Дата присвоения кадастрового номера: | 18.09.2020 |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер: | данные отсутствуют |
| Адрес: | Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом. 018 |
| Площадь, м2: | 114.6 |
| Назначение: | Нежилое |
| Наименование: | данные отсутствуют |
| Номер, тип этажа, на котором расположено помещение, машино-место | Этаж № 1 |
| Вид жилого помещения: | данные отсутствуют |
| Кадастровая стоимость, руб. | 14428161.77 |
| Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: | 50:45:0040818:862 |
| Виды разрешенного использования: | данные отсутствуют |
| Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования: | данные отсутствуют |
| Статус записи об объекте недвижимости: | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные" |
| Особые отметки: | данные отсутствуют |
| Получатель выписки: | Ольденбургер Светлана Владимировна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени заявителя Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королев Московской области "Централизованная библиотечная система", 5018085861 |
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |
| | инициалы, фамилия |

| | |
|--|---|
| Сертификат | 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 |
| Действителен с | 27.06.2023 09:19:00 |
| Действителен по | 19.09.2024 09:19:00 |
| Владелец сертификата | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| ФИО сотрудника подписавшего документ | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| «Электронный документ на бумажном носителе предоставил» МБУ МФЦ города Королева | |
| Московская область г.Королев мкр. Дербовский ул. Советская, д. 42 | |
| ФИО и должность сотрудника МФЦ выдавшего документ | Главный специалист по документационному оборудованию и контролю ДОКУМЕНТОВ Савченко Е.Н. |
| Дата и время составления | 06.06.2024 12:01 |

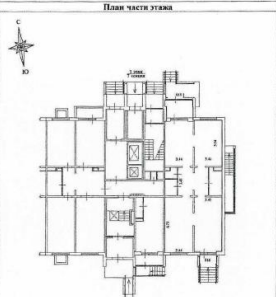
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

| | | | |
|-------------------------------|---|--|--|
| Помещение | | | |
| вид объекта недвижимости | | | |
| Лист № 1 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 |
| 06.06.2024г. | | | |
| Кадастровый номер: | | 50:45:0040818:1291 | |
| 1 | Правообладатель (правообладатели): | 1.1 | Акционерное общество "Корпорация "Тактическое ракетное вооружение", ИНН: 5099000013, ОГРН: 1035003364021 |
| | Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: | 1.1.1 | данные отсутствуют |
| 2 | Вид, номер, дата и время государственной регистрации права: | 2.1 | Собственность 50:45:0040818:1291-50/215/2020-1 27.10.2020 18:02:08 |
| 4 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | 4.1 | данные отсутствуют |
| 5 | Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки: | | |
| | 5.1 вид: | | Договор аренды (субаренды) |
| | основание государственной регистрации: | | Договор аренды нежилого помещения, № 106997-24, выдан 27.04.2024 |
| | дата государственной регистрации: | | 06.06.2024 15:19:46 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:45:0040818:1291-50/018/2024-3 |
| | предмет сделки: | | Нежилое помещение, расположенное по адресу: Московская область, г.о. Королев, г. Королев, ул. Орджоникидзе, д. 2Г, пом 018, площадью 114.6 кв.м., с кадастровым номером 50:45:0040818:1291 |
| | сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | | данные отсутствуют |
| 6 | Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | |
| | 6.1 вид: | | Аренда |
| | дата государственной регистрации: | | 06.06.2024 15:19:46 |
| | номер государственной регистрации: | | 50:45:0040818:1291-50/018/2024-2 |
| | срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: | | Срок действия с 01.05.2024 по 31.12.2026 |
| полное наименование должности | | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ | |
| | | инициалы, фамилия | |
| | | Сертификат: 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 | |

| | |
|---|---|
| Сертификат | 00B8056B7401CB38D2B3576ACDC8425108 |
| Действителен с | 27.06.2023 09:19:00 |
| Действителен по | 19.09.2024 09:19:00 |
| Владелец сертификата | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| ФИО сотрудника подписавшего документ | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| «Электронный документ на бумажном носителе предоставил» МБУ МФЦ города Королева Московская область г.Королев мкр. Первомайский ул. Советская, д. 42 | |
| ФИО и должность сотрудника МФЦ выдавшего документ | Главный специалист по документационному обороту и контролю для документов Иваненко Е.Н. |
| Дата и время составления | 06.06.2024 |

| Помещение | |
|---|--|
| вид объекта недвижимости | |
| Лист № 2 раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2 |
| Всего разделов: 3 | |
| Всего листов выписки: 4 | |
| 06.06.2024г: | |
| Кадастровый номер: | 50:45:0040818:1291 |
| лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости: | Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области "Централизованная библиотечная система", ИНН: 5018085861, ОГРН: 1035003352493 |
| сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| основание государственной регистрации: | Договор аренды нежилого помещения, № 106997-24, выдан 27.04.2024, дата государственной регистрации: 06.06.2024, номер государственной регистрации: 50:45:0040818:1291-50/018/2024-3 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: | данные отсутствуют |
| сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документальной закладной или электронной закладной: | |
| сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: | |
| 7 Заявленные в судебном порядке права требования: | данные отсутствуют |
| 8 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: | данные отсутствуют |
| 9 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица | данные отсутствуют |
| 10 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд: | данные отсутствуют |
| 11 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: | данные отсутствуют |
| 12 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости: | Представлены документы на государственную регистрацию: Регистрация и погашение сделки об ограничении (обременении) права |
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8C56B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024 |
| | инициалы, фамилия |

| | |
|---|---|
| Сертификат | 00B8C56B7401CB38D2B3576ACDC8425108 |
| Действителен с | 27.06.2023 09:19:00 |
| Действителен по | 19.09.2024 09:19:00 |
| Владелец сертификата | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| ФИО сотрудника подписавшего документ | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| «Электронный документ на бумажном носителе предоставил» | |
| МБУ МФЦ города Королева | |
| Московская область г.Королев мкр. Первомайский д.4 Советская, д. 42 | |
| ФИО и должность сотрудника МФЦ выдавшего документ | Главный специалист по документационному обороту и контролю ДОКУМЕНТОВ Савченко Е.Н. |
| Дата и время составления | 06.06.2024 17:41:18 |

| Помещение | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|---|-------------------------|----------------------|--|------|--|------|------|------|----------|------|------------------|------|--|------|----------|
| вид объекта недвижимости | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Лист № 1 раздела 5 | Всего листов раздела 5: 1 | Всего разделов: 3 | Всего листов выписки: 4 | | | | | | | | | | | | | | |
| 06.06.2024г. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: 50:45:0040818:1291 | | Номер этажа (этажей): 1 | | | | | | | | | | | | | | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 15%;"> <p style="text-align: center;">План части этажа</p>  </div> <div style="width: 85%;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left;">Условные обозначения</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">1:41</td> <td>Часть этажа жилого многоквартирного дома</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1:41</td> <td>Лифт</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1:41</td> <td>Лестница</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1:41</td> <td>Ступень лестницы</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1:41</td> <td>Ступень с поручнем и дверью (отделочный) (см. БИЛЕТ, плановый)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1:41</td> <td>Парковка</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Масштаб 1:200</p> </div> </div> | | | | Условные обозначения | | 1:41 | Часть этажа жилого многоквартирного дома | 1:41 | Лифт | 1:41 | Лестница | 1:41 | Ступень лестницы | 1:41 | Ступень с поручнем и дверью (отделочный) (см. БИЛЕТ, плановый) | 1:41 | Парковка |
| Условные обозначения | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1:41 | Часть этажа жилого многоквартирного дома | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1:41 | Лифт | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1:41 | Лестница | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1:41 | Ступень лестницы | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1:41 | Ступень с поручнем и дверью (отделочный) (см. БИЛЕТ, плановый) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1:41 | Парковка | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 15%;"> <p style="text-align: center;">Масштаб 1</p> </div> <div style="width: 85%;"> <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div> </div> </div> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div> | | <div style="border: 1px solid black; height: 80px; width: 100%;"></div> | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| Сертификат | 00BBV65B7401C3B8D2B3576ACD8425108 |
| Действителен с | 27.06.2023 09:19:00 |
| Действителен по | 19.09.2024 09:19:00 |
| Владелец сертификата | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| ФИО сотрудника подписавшего документ | ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ |
| «Электронный документ на бумажном носителе предоставили» МБУ МФЦ города Королева | |
| Московская область г.Королев мкр. Первомайский ул. Советская, д. 42 | |
| ФИО и должность сотрудника МФЦ выдавшего документ | Главный специалист по документационному обороту и контролю Савченко Е.Н. |
| Дата и время оставления | 06.06.2024 17:41 |

ДОГОВОР № 106997-24
аренды нежилого помещения
ИКЗ: 24-35018085861501801001-0003-001-6820-244

г. Королёв, Московской области

«24» апреля 2024 года

Акционерное общество (АО) «Корпорация «Тактическое ракетное вооружение», (ИНН: 5099000013, ОГРН: 1035003364021, местонахождение по адресу: Россия, Московская область, г. Королёв, ул. Ильича, д.7, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице заместителя генерального директора по общим вопросам Иванова Александра Владимировича, действующего на основании доверенности № 136 от 13.12.2023 г., с одной стороны, и

Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королёв Московской области "Централизованная библиотечная система" (ИНН:5018085861, ОГРН:1035003352493, местонахождение по адресу: Россия, Московская область, г.Королёв, ул.50-летия ВЛКСМ, 5/16), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице директора Ольденбургер Светланы Владимировны, действующего на основании Устава, с другой стороны, и каждый в отдельности «Сторона», с соблюдением требований Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), Федерального закона от 05.04.2013 № 44-ФЗ «О Конфрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд» (далее – Федеральный закон № 44-ФЗ) и иных правовых актов Российской Федерации и Московской области, на основании (далее – закупка), заключили настоящий Договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование имущество офисное помещение № 018 общей площадью 114,6 кв.м. с отдельным входом на 1 этаже здания, расположенного по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Орджоникидзе, д 2г (далее – имущество), а Арендатор обязуется принять его и вносить арендную плату в размере и порядке, определенных Договором. Схема размещения арендуемого помещения приведена в Приложении № 1, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора.

1.2. Имущество передается в аренду с целью его использования в качестве помещения муниципальной библиотеки для нужд Муниципального бюджетного учреждения городского округа Королёв Московской области "Централизованная библиотечная система" на 2024-2026 годы.

1.3. Доходы, полученные Арендатором в результате использования арендованного помещения в соответствии с договором, являются его собственностью.

1.4. Передача помещения производится по Акту приема-передачи в аренду нежилого помещения, который подписывается сторонами и является подтверждением фактической передачи помещения Арендатору в пользование. Состав и характеристика передаваемых в аренду помещения указывается в Акте приема-передачи, являющемся неотъемлемой частью настоящего договора (Приложение № 2).

1.5. Помещение, принадлежит Арендодателю на праве собственности на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию RU50-45-15777-2020, выдано 30.04.2020г., что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости от 27.10.2020г № 50:45:0040818:1291-50/215/2020-1.

1.6. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения Договора имущество не продано, не передано в аренду иным лицам, не находится под арестом или иным ограничением, не является предметом залога и не обременено иными правами третьих лиц.

2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

2.1. Срок аренды по настоящему Договору с 01.05.2024 по 31.12.2026 включительно. Арендатор обязуется освободить арендуемое помещение в срок, не превышающий срок аренды по настоящему договору.

2.2. Договор считается заключенным с момента государственной регистрации.

2.3. Обязанность по государственной регистрации настоящего Договора возлагается на Арендатора. Арендодатель оказывает содействие в части сбора необходимых для этого документов.

2.4. Расходы по государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений и дополнений к нему, возлагаются на Арендатора.

2.5. Стороны договорились, что условия данного Договора будут применяться и к отношениям сторон, возникшим до его заключения, которые по своему содержанию и характеру не противоречили условиям и существу настоящего договора.

2.6. Окончание срока действия Договора не освобождает Стороны от выполнения обязательств по Договору и ответственности за их нарушение.

3. РАЗМЕР И ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. За весь срок аренды цена Договора составляет 640 000 руб. (шестьсот сорок тысяч рублей 00 коп.), в том числе НДС 20% - 106 666,67 руб. (Сто шесть тысяч шестьсот шестьдесят шесть рублей 67 коп.)(далее – Цена Договора).

3.2. За пользование помещением Арендатор ежемесячно уплачивает Арендодателю арендную плату в размере 20 000,00 руб. (Двадцать тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС 20% в размере 3 333,33 руб. (Три тысячи триста тридцать три рубля 33 копейки).

3.3. Арендная плата вносится Арендатором на расчетный счет Арендодателя ежемесячно не позднее 15 числа текущего месяца. Датой оплаты считается день поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя.

3.4. Источник финансирования:

| Бюджет/вид внебюджетных средств | КБК | Сумма, руб. | Лицевой счет | Год |
|---|----------------------|-------------|--------------|------|
| средства субсидии на финансовое обеспечение выполнения муниципального задания из бюджета городского округа Королёв Московской области | 90608010230106100244 | 160 000,00 | 20906P46270 | 2024 |
| | 90608010230106100244 | 240 000,00 | 20906P46270 | 2025 |
| | 90608010230106100244 | 240 000,00 | 20906P46270 | 2026 |

3.5. Арендные платежи начинают исчисляться с момента подписания Акта приема-передачи в аренду нежилого помещения.

3.6. Цена Договора является твердой и определяется на весь срок Договора.

3.7. За оказанные услуги Арендодатель выставляет Арендатору счет-фактуру.

3.8. Арендатор самостоятельно заключает договора с управляющей компанией и поставщиками услуг, включая вывоз мусора.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. По истечении срока договора, при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок при условии добросовестного выполнения обязательств по настоящему договору, использования помещения по назначению, регулярного и своевременного внесения арендной платы.

4.1.2. Проводить за счет собственных средств ремонт арендованного помещения, связанный с улучшением арендованного имущества, только после письменного согласования с Арендодателем его объема, сроков выполнения и стоимости. Договоры и приложения к договорам на выполнение работ, направленных на улучшение арендованного имущества,

заключаемые Арендатором с подрядчиками, а также дефектные ведомости, сметы затрат на выполнение работ и акты выполненных работ (форма КС-2) подлежат согласованию с Арендодателем.

В случае, если работы по ремонту арендованного помещения, связанные с его улучшением, будут производиться лично Арендатором, без привлечения подрядчиков, Арендатор предоставляет на согласование Арендодателю дефектные ведомости, сметы затрат на выполнение работ, направленных на улучшение арендованного имущества и акты выполненных работ (форма КС-2).

4.1.3. Пользоваться системами коммуникаций, находящимися в помещении.

4.1.4. Производить переустройство, перепланировку либо иные изменения, затрагивающие конструкции помещения, лишь с письменного согласия Арендодателя, а также при необходимости по согласованию с соответствующими службами города.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Принять от Арендодателя помещение по Акту приема-передачи.

4.2.2. Своевременно и в порядке, установленном настоящим договором, вносить арендную плату за пользование помещением.

4.2.3. Заключить с мусоровывозящими организациями договоры по транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию и захоронению твердых коммунальных и других видов отходов.

4.2.4. Обеспечивать сохранность арендованного помещения, возмещать Арендодателю нанесенный помещением ущерб, в случае нанесения такого по вине Арендатора.

4.2.5. Нести ответственность за исправное состояние и безопасную эксплуатацию всего инженерного оборудования, находящегося в арендуемом помещении. Обеспечивать сохранность и работоспособность собственными силами и за свой счет. Устранять все неисправности, аварии и возмещать убытки Арендодателю.

4.2.6. Использовать помещение исключительно по его прямому назначению в соответствии с п. 1.2. настоящего договора, не передавать свои арендные права в залог, не вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных обществ.

4.2.7. Содержать арендуемое помещение с соблюдением действующих санитарных экологических, радиационных и эксплуатационных норм, правил пожарной безопасности. Не допускать хранения взрывоопасных веществ и веществ, загрязняющих воздух. Обеспечить арендуемое помещение первичными средствами пожаротушения. Арендатор несет ответственность за соблюдение правил техники безопасности и обязан соблюдать противопожарный режим в соответствии с действующим законодательством РФ. Назначить ответственных лиц за обеспечение пожарной безопасности на арендованном объекте. Незамедлительно сообщать Арендодателю об имеющихся повреждениях и неисправностях в инженерных коммуникациях и строительных конструкциях.

4.2.8. Своевременно производить за свой счет необходимый текущий ремонт арендуемого помещения и нести расходы на их содержание.

4.2.9. Допускать в арендуемое помещение уполномоченных лиц Арендодателя, а также должностных лиц предприятий и организаций, имеющих право проведения работ на системах электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, для осмотра инженерного оборудования, конструктивных элементов помещения, приборов учета, а также контроля над их эксплуатацией.

4.2.10. Не нарушать права других Арендаторов.

4.2.11. Арендатор обязан письменно не позднее чем за 30 дней до окончания срока аренды уведомить Арендодателя о намерении заключить договор аренды помещения на новый срок.

4.2.12. По истечении срока аренды, а также при досрочном его прекращении освободить арендуемое помещение и передать Арендодателю по Акту приема-передачи в день истечения срока договора или его расторжения в том состоянии и комплектности, в котором оно было передано, с учетом нормального износа или с произведенными изменениями арендуемого Помещения, согласованными Сторонами.

4.2.13. Письменно, до проведения работ по перепланировке и переоборудованию арендуемого помещения, включая установку систем кондиционирования, а также прокладку скрытых и открытых электросетей и коммуникаций, уведомлять Арендодателя.

Проведение работ без согласования с представителями Арендодателя не допускается.

4.3. Арендатор вправе сдавать в субаренду помещение, а также передавать любым другим способом помещение в пользование третьим лицам только с письменного согласия Арендодателя.

4.4. Арендатор гарантирует, что находящееся на арендуемой площади оборудование, материалы и иное имущество, равно как и вновь ввозимые или вывозимые материальные ценности, принадлежат ему на правах собственности или любом другом законном основании (аренда, лизинг), подтвержденным документально.

5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ

5.1. Арендодатель обязан передать Арендатору помещение по Акту приема-передачи в аренду.

5.2. Арендодатель имеет право осуществлять контроль над сохранностью и условиями использования помещения, переданного в аренду в соответствии с условиями настоящего договора.

5.3. Арендодатель не отвечает за недостатки сданного в аренду помещения, которые были оговорены при заключении настоящего договора, а также были заранее известны Арендатору или были установлены Арендатором во время осмотра помещения, проверки их исправности при передаче.

5.4. Арендодатель не несет ответственности за сохранность имущества Арендатора и за риск, обусловленный возможностью случайной гибели или повреждения оборудования (имущества) Арендатора, размещенного в арендуемом помещении.

5.5. Арендодатель обязан принять от Арендатора помещение по Акту приема-передачи нежилого помещения в день истечения срока договора.

5.6. В случае продажи здания либо ином изменении собственника или владельца Арендодатель обязан уведомить об этом Арендатора не позднее 10-ти дней до даты предполагаемого изменения.

5.7. Арендодатель вправе осуществлять контроль над пребыванием на территории Арендодателя Арендатора, а именно беспрепятственно осуществлять проверку помещения с составлением соответствующих актов.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему договору в соответствии с действующим законодательством РФ.

6.2. В случае невнесения Арендатором арендной платы в срок, установленный п. 3.5. настоящего договора, Арендатор обязан уплатить за каждый день просрочки неустойку, размер которой определяется следующим образом:

- если неустойка была предъявлена, то ее размер составляет 0,1% от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки;

- если неустойка не была предъявлена, то ее размер составляет 0% за каждый день просрочки.

Началом применения данных санкций считается 16 число каждого месяца.

6.3. Если Арендатор не возвратил арендованное помещение, либо возвратил его несвоевременно, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату в 2-х кратном размере за все время просрочки.

6.4. Если арендуемое помещение в результате действий Арендатора или неприятия им своевременных мер окажется в аварийном состоянии, Арендатор восстанавливает его своими силами за счет собственных средств или возмещает ущерб, причиненный Арендодателю.

6.5. Ликвидация последствий аварий, происшедших не по вине Арендатора, производится силами Арендодателя с возможным последующим пересмотром размера арендной платы, если в результате такой аварии использование помещения по прямому назначению становится временно невозможным и при этом Арендатор несет убытки.

7. ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Арендатор обязан письменно не позднее, чем за 30 дней уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого помещения, как в связи с окончанием срока действия договора, так и при его досрочном освобождении.

7.2. Настоящий договор, может быть расторгнут по письменному соглашению сторон.

7.3. Арендодатель вправе отказаться от исполнения договора в одностороннем внесудебном порядке при условии обязательного направления Арендатору письменного уведомления об отказе от исполнения договора не менее чем за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты отказа (с учетом п. 7.4). Отказ Арендодателя от исполнения договора не освобождает Арендатора от необходимости погашения задолженности по арендной плате и выплате неустойки.

7.4. В случае неуплаты Арендатором арендной платы в срок, установленный п. 3.5. настоящего Договора, Арендодатель вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке, отключить электроэнергию, теплоснабжение, опечатать в порядке защиты своих прав, предоставляемое помещение и заменить в нем замки и другие запорные устройства с предварительным уведомлением или без уведомления Арендатора. При этом принадлежащее Арендатору имущество, оставшееся в арендуемом помещении (по описи), будет удерживаться на складе Арендодателя в порядке п.1 ст. 359 ГК РФ в обеспечение исполнения обязательств Арендатором. В этом случае Арендодатель направляет письменное уведомление об отказе от исполнения договора не менее чем за 15 (Пятнадцать) рабочих дней до предполагаемой даты отказа.

7.5. По требованию Арендодателя Договор может быть досрочно расторгнут в случаях:

7.5.1. При возникновении задолженности по внесению предусмотренной условиями раздела 3 настоящего договора (с учетом последующих изменений и дополнений к нему) арендной платы в срок, установленный п. 3.5. настоящего Договора.

7.5.2. При использовании Арендатором арендуемого помещения не по указанному в п.1.2. настоящего договора назначению.

7.5.3. Если Арендатор умышленно или по неосторожности существенно ухудшает состояние помещения или инженерного оборудования, либо не выполняет обязанности, предусмотренные п. 4.1.2., 4.1.4., 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4., 4.2.5., 4.2.6., 4.2.7., 4.2.8., 4.2.9, 4.2.10.

7.5.4. При самовольной сдаче Арендатором помещения в субаренду.

7.5.5. В связи с аварийным состоянием конструкций здания (или его части), постановкой здания на капитальный ремонт.

8. ФОРС-МАЖОР

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, обусловленное форс-мажорными обстоятельствами, возникающими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая землетрясения, наводнения, пожары, военные действия, эпидемии, блокаду, эмбарго, несанкционированные забастовки.

8.2. Сторона, не исполнившая обязательств по договору, должна в семидневный срок направить другой стороне письменное уведомление о наступлении обстоятельств непреодолимой силы и их влиянии на исполнение обязательств по настоящему договору. Не уведомление или несвоевременное уведомление лишает сторону права ссылаться на вышеуказанные обстоятельства как на основание, освобождающее от ответственности за неисполнение обязательств.

8.3. Свидетельство, выданное соответствующей торговой палатой или иным компетентным органом, является достаточным подтверждением наличия и продолжительности действия

непреодолимой силы.

8.4. Если обстоятельства непреодолимой силы действуют на протяжении 3-х последовательных месяцев и не обнаруживают признаков прекращения, настоящий договор, может быть расторгнут Арендодателем и Арендатором путем направления письменного уведомления другой стороне.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все споры между сторонами, по которым не было достигнуто соглашения, разрешаются в соответствии с действующим законодательством РФ в Арбитражном суде Московской области.

9.2. Настоящий Договор вступает в силу с момента его регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области и действует до полного исполнения сторонами своих обязательств, но не позднее 31.03.2027г.

9.3. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору действительны лишь при условии, если они оформлены в письменном виде и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями сторон.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

9.5. Настоящий Договор составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

Следующие приложения являются неотъемлемой частью Договора:

1. Приложение №1- Схема расположения арендуемого помещения.
2. Приложение № 2- Акт приема-передачи в аренду нежилого помещения.
3. Приложение №3 – Перечень оборудования установленного в помещении №018.

Арендодатель:

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КОРПОРАЦИЯ
«ТАКТИЧЕСКОЕ РАКЕТНОЕ
ВООРУЖЕНИЕ»

Арендатор:

МУНИЦИПАЛЬНОЕ БЮДЖЕТНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ КУЛЬТУРЫ ГОРОДСКОГО
ОКРУГА КОРОЛЁВ МОСКОВСКОЙ
ОБЛАСТИ "ЦЕНТРАЛИЗОВАННАЯ
БИБЛИОТЕЧНАЯ СИСТЕМА"

Сокращенное наименование: АО «Корпорация
«Тактическое ракетное вооружение»

Почтовый адрес: Российская Федерация,
141080, Московская область, г.Королев,
УЛИЦА ИЛЬИЧА, 7

Место нахождения, адрес: Российская
Федерация,
141080, Московская область, г.Королев,
УЛИЦА ИЛЬИЧА, 7

ИНН 5099000013

КПП 997450001

ОГРН 1035003364021

Банковские реквизиты:

Р/с 40702810040170102772 в

Сокращенное наименование: МБУК ЦБС

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:

(л/с 20906Р46270, МБУК ЦБС)

Банк: ГУ БАНКА РОССИИ ПО ЦФО//УФК
ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ г. Москва

ПАО Сбербанк, г. Москва
к/с 30101810400000000225
БИК 044525225
ОКПО 07503313
ОКТМО 46734000001
ОКОПФ 12267
телефон (факс): (495) 510-48-02
адрес электронной почты: eltorg@ktrv.ru

Заместитель генерального директора
по общим вопросам

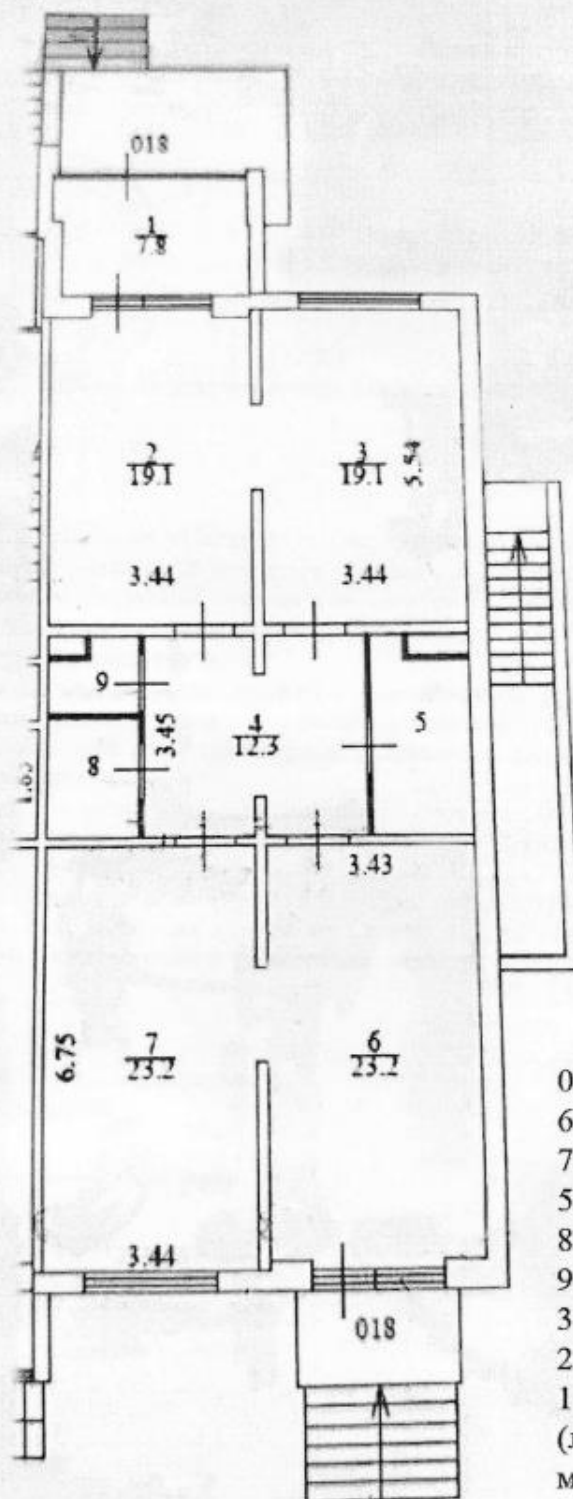

М.П.  Иванов/

БИК 004525987
казн/сч 03234643467340004800
единый казн/сч 40102810845370000004
ОКПО 13327547
ОКТМО 46734000001
ОКОПФ 75403
телефон (факс): 7(495)5114954
адрес электронной почты: cbs-
korolev@yandex.ru

Директор


М.П.  /С.В.Ольденбургер/

План размещения библиотеки *к договору №106997-24*



- 018 - Входная группа
- 6 - Абонемент
- 7 - Детский зал
- 5 - Санузел
- 8 - Фондохранилище
- 9 - Технический кабинет
- 3 - Компьютерный зал
- 2 - Взрослый зал
- 1 - Запасной выход
(лифт для маломобильных групп населения)

Передал:
Арендодатель
Заместитель генерального директора
по общим вопросам
АО «Корпорация «Тактическое ракетное
вооружение»

Принял:
Арендатор
Директор
МБУК ЦБС


А.В. Иванов


С.В. Ольденбургер

АКТ

приема-передачи в аренду нежилого помещения

г. Королев Московской области
2024 года

«01» мая

Стороны, АО «Корпорация «Тактическое ракетное вооружение» (Арендодатель) в лице заместителя генерального директора по общим вопросам А.В. Иванов и АО Муниципальное бюджетное учреждение культуры городского округа Королев Московской области "Централизованная Библиотечная система" (Арендатор) в лице директора С.В. Ольденбургер, составили настоящий акт о следующем:

На основании Договора аренды нежилого помещения № 106997-24 от 24.04.2024г. Арендодатель передал Арендатору нежилое офисное помещение № 018 общей площадью 114,6 кв.м. с отдельным входом на 1 этаже здания, расположенного по адресу: Московская область, г. Королёв, ул. Орджоникидзе, д 2г.

Стороны пришли к взаимному согласованному решению, что техническое состояние помещений можно оценить как удовлетворительное и Арендатор может начать их эксплуатацию с 01.05.2024

Настоящий Акт составлен в 3 (трех) подлинных экземплярах, обладающих равной юридической силой, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

от Арендодателя:
Помощник заместителя генерального
директора по общим вопросам


Начальник РЭД – 44 В.Ф. Шулаков

Начальник УКС – 56
П.А. Васин

от Арендатора:

Директор
МБУК ЦБС

«Централизованная
Библиотечная
система»

**Перечень оборудования,
установленного в нежилом помещении № 018,
расположенного в многоквартирном доме № 2Г, по адресу:
МО, г. Королев, ул. Орджоникидзе**

В настоящем нежилом помещении установлено следующее оборудование:

Приёмная:

- конвектор отопления - 1 шт.;
- потолочная люстра - 5 шт.;
- видеокамера мультимедийная (цветная с ИК подсветкой) - 1 шт.;
- видеорегистратор 4-х канальный - 1 шт.;
- источник бесперебойного электропитания Line-Interactive - 1 шт.;
- блок электропитания БП-3А - 1 шт.;
- ЖК монитор - 1 шт.;
- распределительный электрощиток 6 модульный - 1 шт.;
- извещатель охранный магнитоконтактный - 2 шт.;
- извещатель охранный поверхностный звуковой - 1 шт.;
- пожарный извещатель объемный - 1 шт.;
- оповещатель светозвуковой - 1 шт.;
- существующий оповещатель звуковой - 1 шт.;
- существующий извещатель дымовой - 2 шт.;
- клавиатура для прибора объектового «КВ-2» - 1 шт.;
- завеса воздушно-тепловая КЭВ-6П-20 - 1 шт.;

Читальный зал

- дверь стеклянная 2-х створчатая - 2 шт.;
- пожарный извещатель - 5 шт.;
- извещатель охранный поверхностный звуковой - 2 шт.;
- существующий оповещатель звуковой - 1 шт.;
- пожарный извещатель объемный - 2 шт.;
- существующий извещатель дымовой - 4 шт.;
- люстра потолочная - 2 шт.;
- конвектор отопления - 2 шт.;
- видеокамера мультимедийная (цветная с ИК подсветкой) - 1 шт.;

Сан.Узел:

- унитаз - 1 шт.;
- счетчики ХВС (1 шт.), ГВС (1 шт.);
- раковина с пьедесталом - 1 шт.;
- смеситель для раковины - 1 шт.;
- межкомнатная дверь - 1 шт.;
- светильник светодиодный встроенный (точечный) - 4 шт.;

Коридор:

- межкомнатная дверь - 3 шт.;
- распределительный электрощиток 8 модульный - 1 шт.;
- радио-присмное устройство тревожной сигнализации - 1 шт.;
- извещатель охранный поверхностный звуковой - 2 шт.;
- существующий оповещатель звуковой - 1 шт.;
- пожарный извещатель объемный - 1 шт.;
- извещатель охранный магнитоконтактный - 1 шт.;
- существующий извещатель дымовой - 6 шт.;
- видеокamera мультимедийная (цветная с ИК подсветкой) - 1 шт.;

Тамбур:

- извещатель охранный магнитоконтактный - 1 шт.;

Арендодатель:


 В. Иванов
 УК-56
 П.А. Васин

Арендатор:


 С.В. Ольденбургер

МБУ «МФЦ города Королёва»
 МО, г. Королёв, пр-кт Космонавтов, д. 20А
 Создан электронный образ док: 16.05.2014
 Ф.И.О. А.В.Иванов Подпись: А.В.Иванов
 Дата: 16.05.2014

МБУ «МФЦ города Королёва»
 МО, г. Королёв, пр-кт Космонавтов, д. 20А
 Создан электронный образ документа
 Ф.И.О. А.В.Иванов Подпись: А.В.Иванов
 Дата: 16.05.2014

Всего прошито, пронумеровано и скреплено
 печатью 11 (одиннадцать) листов

Арендодатель
 АО «Корпорация «Тактическое
 ракетное вооружение»
 Заместитель генерального
 директора по общим вопросам
 А.В.Иванов

Арендатор
 МБУК г.о. Королёв МО
 «Централизованная библиотечная
 система»
 Директор
 О.В.Иванов

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КОРПОРАЦИЯ «ТАКТИЧЕСКОЕ РАКЕТНОЕ ВООРУЖЕНИЕ»
(АО «Корпорация «Тактическое ракетное вооружение»)



ул. Ильича, д. 7, г. Королев, Московская обл., Россия, 141080
Тел.: +7 (495) 542-57-09, факс: +7 (495) 511-94-39, E-mail: kmo@ktrv.ru, www.ktrv.ru
ОКПО 07503313 ОГРН 1035003364021 ИНН/КПП 5099000013/997450001



JOINT STOCK COMPANY «TACTICAL MISSILES CORPORATION»
(JSC «Tactical missiles corporation»)

Ilyicha str., 7, Korolev,
Moscow region, Russia, 141080

Phone: +7 (495) 542-57-09, Fax: +7 (495) 511-94-39;
E-mail: kmo@ktrv.ru, www.ktrv.ru

07.10.2025 № 110/29709

на № _____ от _____

Краткосрочная аренда

Директору
МБУК городского округа Королёв МО
«Централизованная библиотечная система»
С.В. Ольденбургер

Уважаемый Светлана Владимировна!

В ответ на Ваше обращение №65 от 02.10.2025 сообщая, что согласно п.4.3 договора аренды нежилого помещения №106997-24 от 27.04.2024 не возражаем против предоставления в краткосрочную аренду (субаренду) помещений библиотеки для проведения досуговых мероприятий в период действия договора.

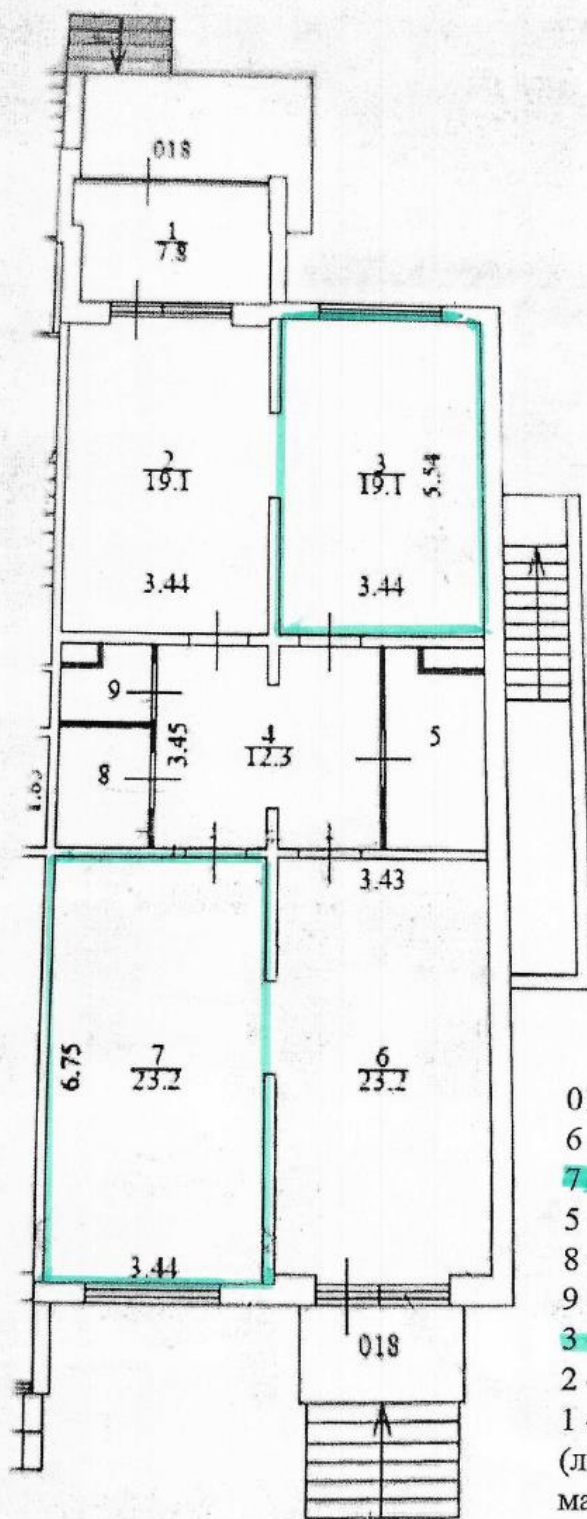
С уважением,
Заместитель генерального директора
по общим вопросам

А.В. Иванов

Исп. Шалимова Н.В. 8 495-542-57-70

План размещения библиотеки

приложение №1
к доп. № 106997-24



- 018 - Входная группа
- 6 - Абонемент
- 7 - Детский зал
- 5 - Санузел
- 8 - Фондохранилище
- 9 - Технический кабинет
- 3 - Компьютерный зал
- 2 - Взрослый зал
- 1 - Запасной выход
(лифт для
маломобильных
групп населения)

15.2. Данные, используемые в процессе оценки

Объекты-аналоги, используемые при расчете почасовой арендной ставки

The screenshot shows a web browser displaying an Avito listing for a dance hall rental. The URL is avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_7276298859. The listing is titled "Аренда танцевального зала" (Dance hall rental) and is priced at "800 Р за услугу" (800 R for the service). The main image shows a large, modern dance hall with a red wall and large windows. Below the main image are several smaller images showing different views of the hall. The listing is posted by a user named "Дмитрий" (Dmitry) with a 5.0 rating and 19 reviews. The location is "Московская обл., Королёв, мкр-н Первомайский, Советская ул., 42А". The listing includes a "Прайс-лист" (Price list) section with a table showing the rental price for different areas. The "Описание" (Description) section provides details about the hall's facilities and equipment.

Аренда танцевального зала 800 Р за услугу

Добавить в избранное Добавить заметку

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

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

Дмитрий
5.0 ★★★★★ 19 отзывов
Частный исполнитель
На Авито с апреля 2014
Эквивалент: -684 кг CO₂

2 объявления пользователя
Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

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

Расположение
Московская обл., Королёв, мкр-н Первомайский, Советская ул., 42А [Показать карту](#)

Подробности

| | |
|-------------------------------|--|
| Аренда: Площадка | Работа в праздники и выходные: Возможна |
| Опыт работы: 1-3 года | Работаете с юрлицами и ИП: Нет |
| Берёте ли срочные заказы: Да | Аудитория: Взрослые, Подростки, Дети, Семейная |
| Предоплата: Нет | |
| Минимальное время заказа: 1 ч | |

Прайс-лист

| | |
|-----------------|-------|
| Аренда площадки | 800 Р |
| 1 ч | |

Описание

Аренда залов для проведения фитнеса и танцевальных занятий. В зале зеркала в пол, коврики, гантели, блоки, ремни, резинки, палки гимнастические и музыкальное оборудование. Красный зал 55 кв.м (квадратный) белый 35 кв.м (прямоугольный) раздевалки с камерами

Сообщения

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/loft_prostranstvo_pod_meropriyatiya_4632620129?context=N4UAAAAAAAAA_wETA...

Домашняя страница | Акции | Бюджет | Услуги | Популярные услу... | Импортирование... | Базы | Поиск работы | Тематика | Афиша

Домашняя | Карьера и бонус | Поиск | Каталог | #Помогите


Моя объявление | Алексей | Помогите объявлению

Avito 30. Все категории Поиск по объявлениям Найти Каралева, родит

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

Лофт пространство под мероприятия

Добавить в избранное Добавить записку



8 932 691-41-96

Написать сообщение Открыть

На некоторые услуги в категории нужны специальные разрешения и лицензии. Подробнее

Территория: Подсти
5.0 ★★★★★ 263 отзыва
Клиенты
Надежность: высокая

Подключиться на продажу
Контактное лицо: Александр

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Что нужно для frames?
Варианты аренды?
Соборы в выходные?
Что нужно для аренды?

Документы проверены По фото, карте и еще

Реквизиты проверены Профиль и паспорт компании

Расположение

Московская обл., Королев, ул. Цюльковского, 14/16 Показать карту

Подробности

Аренда: Площадка
Стаж работы: 10 лет и больше
Варьёте переносные заказы: Да
Минимальное время заказа: 1ч

Работа в праздники и выходные: Возможно
Работаете с корпоратив и ИТ: Да
Аудитория: Взрослые, Подростки, Дети, Семейная

Оцените исполнителя

Учтите пока нет отзывов на эти услуги. Расскажите, как прошло общение, встреча или работа.

Оставить отзыв

Прайс-лист

Сообщения

loft2rent.ru/loft/153869/173307/

Завершить обновление

Начальная страница

Акции

Книги

Новости

Популярные ресу...

Импортированны...

Банки

Поисковики

Техника

Авто

Все закладки

BOGE MO

ВЫБРАТЬ ЛОФТ

★★★★★

5.0 рейтинг на яндекс

Loft2Rent

Москва

Лофты

Горячие предложения

Запрос

Новости и акции

Информация

Добавить площадку

Вход

КАСПИЙ

РЕСТОРАН

Благодаря заводу: 11.08.25

Онлайн-расчет цены

Банкетный зал "Каспий"

Лотф Фабрика

Ресторан, зал

Темная площадка для дня рождения, вечеринки, проведения свадьбы, танцев, проведения банкета

ПАРАМЕТРЫ

Площадь

140 м²

Макс. вместимость

50 чел.

Час

от 2 000 р

Посадочных мест

36

Осложненный доступ для инвалидов

Описание лофта Лотф Фабрика - Банкетный зал "Каспий"

Лотф Фабрика

это 140 м² современного пространства для вашего идеального праздника

Мы предлагаем:

- ✓ SMART TV с платформой Яндекс 65 диагональ - БЕСПЛАТНО
- ✓ Светящаяся диско колонка с Bluetooth - БЕСПЛАТНО
- ✓ осветительное оборудование СВЕТОМУЗЫКА - 2000 рублей
- ✓ Полу промышленный кондиционер, вытяжка и приточная вентиляция
- ✓ Гардероб, санузел (с детской накладкой)
- ✓ Цокольное помещение можно шуметь после 22:00!
- ✓ Отсутствие пробкового сбора
- ✓ Ваши аниматоры и фотографы без дополнительных доплат.
- ✓ Еду и напитки может брать с собой, либо заказать у нас с Банкетного зала «Каспий» минимальный заказ на персону уточняйте у администратора.
- ✓ Аренда профессионального музыкального оборудования - 8 000 рублей. (профессиональный микшер Dynacoord Power Mate 1000, 2 колонки на стойках Reavey, 2 микрофона Behringer xlm 8500), предоставляется в аренду только профессиональным музыкантам 8 000 рублей.

Цена на аренду:

- ✓ Пн-чт: 2000 руб в час / минимум 3 часа аренды, АКЦИЯ ПРИ ЗАКАЗЕ 6 ЧАСОВ 7 ЧАС БЕСПЛАТНО, 12 часов 21 000 рублей, 24 часа 40 000 рублей.
- ✓ Пт-сб: 3000 руб в час / минимум 5 часов аренды, АКЦИЯ ПРИ ЗАКАЗЕ 7 ЧАСОВ 8 ЧАС БЕСПЛАТНО, 12 часов 30 000 рублей, 24 часа 60 000 рублей.
- ✓ Вс. 2000 руб в час / минимум 3 часа аренды, АКЦИЯ ПРИ ЗАКАЗЕ 6 ЧАСОВ 7 ЧАС БЕСПЛАТНО, 12 часов 21 000 рублей, 24 часа 40 000 рублей.

Акции действуют при бронировании только с Авито

Техническое время 60 мин - БЕСПЛАТНО на подготовку при аренде зала Лофт

Дополнительно обязательно оплачивается уборка в размере 2000 руб (без конфетти) / 2500 руб. (с конфетти, хлопушками, бумажная вечеринка итд).

При аренде после 24 ч оплачивается работа ночного администратора 10 000 рублей с 24 до 9.

СТИЛЬНЫЕ ВЕЧЕРИНКИ

СОКРАЩЕ

НАЖИМАЙ

И БРОНИРУЙ

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

loft2rent.ru/loft/153869/173307/

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





Запрещено - Курение, кальяны, использовать открытый огонь (кроме свечек на торте), дымовые шашки, хлопушки, бенгальские огни и т.д.)




В стоимость аренды входит: мебель, скатерти на стол, сервированная посуда на количество персон, барная стойка с мокрой точкой, холодильник, микроволновка, Wi-Fi, кондиционер, светящийся диск - колонка с Bluetooth, проточный фильтр с питьевой водой, чайник, разделочные доски.

Лофт закрывается под вашу компанию! Или мы организуем вам мероприятие и ресторанное обслуживание как банкетная площадка с ресторана без аренды, минимальный заказ на персону уточняйте у администратора.

Лофт Фабрика подойдет для ЛЮБЫХ МЕРОПРИЯТИЙ. Мы организуем ваш праздник под ключ, привлечем лучшие анимационные команды и устроим интересные шоу-программы, детские праздники, квесты, мафия и т.д.!

Телефон: +7 (991) 178 86 97
Адрес лофта: Московская обл., г. Королёв, м-н Первомайский, ул. Советская, 35 (цокольное помещение)

Питание:

- ✓ предоставляется кейтеринг
- ✓ есть кухня - можно готовить самим
- ✓ можно приносить с собой

Например, заказать на CaterMe.ru


Алкоголь:

- ✓ работает бар
- ✓ можно приносить с собой

Например, заказать [Выездной бар](#)

Оснащение:

- ✓ Кондиционер
- ✓ Организация мероприятий "под ключ"
- ✓ Можно шуметь после 23:00
- ✓ Микроволновка
- ✓ Холодильник



**ЛОФТЫ
ДЛЯ ИМЕНИННИКОВ**

**ТЕХЧАС В ПОДАРОК
КЛИНИНГ В ПОДАРОК**

при бронировании от 6 часов

Реклама от: L&OKYAW

ВЫБРАТЬ ЗАЛ ➔

Контакты

Москва, Московская обл., г. Королёв, м-н Первомайский, ул. Советская 35

ВДНХ 10 мин.

+7 (991) 178 86 97, +7 (495) 5159263

Пожалуйста, скажите, что вы нашли телефон на loft2rent.ru

Trkkasply.ru


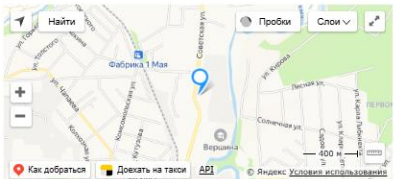
В соцсетях: 

Схема проезда



Объекты-аналоги, используемые при анализе рынка почасовых арендных ставок

avito.ru/korolev/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arendazala_4573305835?context=H4slAAAAAAA_wE_AMD_... Завершить обновление

Начальная страница | Акции | Книжки | Новости | Популярные ресу... | Импортёванные... | Банки | Поискники | Техника | Авто » | Все закладки

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


Avito Все категории Найти Королев, радиус

Главная > Услуги > Предложение услуг > Другое

Почасовая аренда студии /зала

от 800 Р за услугу

Добавить в избранное Добавить заметку




Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение

алина
5.0 ★★★★★ 15 отзывов
Частный исполнитель
На Авито с 2013
Звонок: -218 кг CO₂

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



Документы проверены
По фото паспорта и видео

Расположение

Московская обл., Королев, пр-т Космонавтов, 345 Показать карту

Описание

Почасовая аренда студии

- #Проведения мастер-классов
- #Дни рождения
- #Тренировки (йога,растяжка,стретчинг,силовые)
- #Консультации
- #Праздники
- #учеба

Город Королев

Стоимость
1час 1100Р
От 3ех часов 1час в подарок

Город Королев, ТЦ Юпитер, 1ый этаж
30кв метров

№ 4573305835 - 13 октября в 15:04 - 106 просмотров (+0 сегодня) Пожаловаться

алина 5.0
Почасовая аренда сту... - от 800 Р

Пока нет сообщений

Сообщение

Объекты-аналоги, используемые при расчете годовой арендной ставки

Аренда Продажа Новостройки Дома и участки Коммерческая Ипотека Мой дом Сделки Сервисы Приколите! Цена **120 000 Р/мес.**

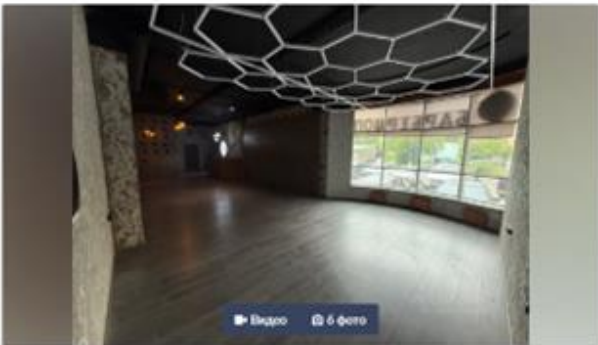
Недвижимость в Королёв > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Королёв > Промышленность > Подлежи > метро Москва-Сити > улица Комсомольская Стреловая

Обновлено 9 окт, 2023 > 348 просмотров, 2 за последние 30 дней

Сдается помещение свободного назначения, 97 м²

Московская область, Королёв, мкр. Подлежи **36. Комсомольская Стреловая, 54** На карте
 Р/ Промышленность 8 кв от МКАД
 Метро: М. Комсомольская 24 мин. ВДНХ 24 мин. Рязань 24 мин.

Показать



Видео 6 фото

Площадь 97 м² Этаж 1 из 3 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подойдут для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

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

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

Услугу предоставляет ООО «Баст-Помидор», ОГРН 5167746243960

Отзыв о сайте

120 000 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например, 115 400 Р

Цена за метр 14 846 Р в год

Материал УСН

Консультант нет

Коммунальные платежи включены

Эксплуатационные расходы включены

+7 917 532-62-78
+7 923 074-38-05

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам


[Написать](#)

Поступил отчёт по объекту

Агент недвижимости
 ID 15044034
 5.0 - 1

Мультиквартиль VETR

Скидка 15% на покупку квартир до 31.10.5
 минут до Кутузовского проспекта



Реклама

Сдается помещение на 1 этаже мини-торгового центра. Отдельный вход, соседи: кальмары, кафе, автомойка, пицца-суши-вок. В помещении был барбершоп, есть подключение воды, канализация, есть установленный кондиционер- прошлый арендаторы отдадут за универсальную плату при необходимости, панорамное окно, эксплуатационные и коммунальные расходы оплачиваются отдельно.

[Свернуть](#)

Возможное назначение

Торговая площадь

Еще: парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, клуб, бытовые услуги, авт. аптека, продукты, магазин, шоурум, стоматология, фотостудия, коммерция, про салон, автозапчасти, алкомаркет, автокафе, бытовая техника, зоомагазин, зоотовары, зубная поликлиника, йога, клиника

[Посмотреть все](#)

Напишите автору

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

или укажите подробности по телефону

[Показать контакты](#)

Оставьте вопрос по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

[Позвонить](#)

Условия аренды

| | |
|-------------------------|---------------|
| Обеспечительный платеж | 120 000 ₽ |
| Предоплата | 1 месяц |
| Тип аренды | Прямая аренда |
| Срок аренды | Длительный |
| Минимальный срок аренды | 11 мес. |
| Арендные каникулы | Да |

[Открыть в сайле](#)

120 000 ₽/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Потенциал: 156-600 ₽

Цена за метр: 14 946 ₽ в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: включены

Эксплуатационные расходы: включены

+7 917 532-62-78
+7 923 074-38-05

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, [напишите нам](#)

[Написать](#)

Бототр отвечает на сообщения

КАРТОЧКА ОБЪЯВЛЕНИЯ

ID 15044034

5.0 - 1

Мультиквартал VEER

Скидка 15% на пол квартиры до 31.10.5

минут до Кутузовского проспекта

MR

Роскошь

korolevskidaily.ru/commercial/322343822/

Начальная страница | Акции | Книги | Уроки | Популярные ресу... | Импортированные... | Банки | Платежные | Техника | Авто | Все категории

Аренда | Продажа | Новостройки | Дома и участки | Коммерческая | Ипотека | Мой дом | Сделки | Сервисы | Приложения | Цены | **РБК**

Недвижимость в Королеве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Королеве > Шелковское шоссе > Ярославское шоссе > Валентиновка > метро Чертановская > улица Парного

Обновлено вчера, 11:11 | 117 просмотров, 3 закладки, 60 уведомлений


Сдается помещение свободного назначения, 77,9 м² в ЖК «Валентиновка парк»

Московская область, Королев, пер. Валентиновский, ул. Парного, 79А | На карте

Р/ Ярославское шоссе: 12 км от МКАД | Р/ Шелковское шоссе: 24 км от МКАД

Метро: МЖД 27 мин. | Р/ Рязанское: 27 мин. | БДН: 28 мин.

Показать фото



12 фото

Площадь: 77,9 м² | Этаж: 2 из 4 | Помещение: Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

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

Купить отчёт у партнёра | Посмотреть пример отчёта

Услугу предоставляет ООО «Бест-Плюс», ОГРН 5167746245940

Отзыв в сабве

85 690 Р/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Например: 85 500 Р

Цена за метр: 11 200 Р в год

Малог: НДС включен: 14 281 Р

Комиссия: нет

Компьютерные телефоны: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 915 030-48-45

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам


Написать

Поступило отчётов по объявлению

Агентство недвижимости
Астрон Недвижимость
Документы проверены

Рейтинг
Отдел продаж
3,7 / 3

ЖК «1-й Ясковский»
Своя квартира с переездом от 1 млн руб.



korolev.cian.ru/rent/commercial/322343922/

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

Фотографии (12) | **Описание** | Расположение | Похожие объявления

Помещение свободного назначения, 77,9 м²

"Валентиновка парк" - жилой комплекс, построенный в подмосковном наукограде Королеве, в 12 км от МКАД по Ярославскому шоссе. ЖК с малоэтажными домами находится в чистом районе с развитой инфраструктурой, недалеко от парка "Лосиный остров".

ЖК "Валентиновка парк" в Королеве был успешно сдан в 2016 году. На сегодняшний день здесь проживают 7,5 тысяч человек. На площади 18 га расположены 23 монолитно-кирпичных четырехэтажных дома, современная уникальная школа на 550 учащихся - филиал лицея 19, который входит в топ-500 лучших школ России, а также функционируют два детских сада. Открыт современный физкультурно-оздоровительный комплекс с четырьмя бассейнами. Ежедневно ФОК могут посещать до 1 тысячи человек. На первых этажах жилых корпусов ЖК "Валентиновка парк" застройщик предусмотрел помещения для коммерческого использования под офисы, магазины, детские сады. Все помещения имеют отдельный вход на улицу и современное остекление.

[Свернуть](#)

Возможное назначение

Другое

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 | 128 535 Р |
| Тип аренды | Прямая аренда |
| Срок аренды | Длительный |
| Арендные каникулы | Да |

Об объекте

| | |
|---------|---------|
| Площадь | 77,9 м² |
| Этаж | 1 из 4 |

[Отзыв о сайте](#)

85 690 Р/мес.

[Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 83 100 Р

Цена за метр 13 200 Р в год

Налог НДС включен: 14 281 Р

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 915 030-48-45

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)

Быстро отвечает на сообщения

Агентство недвижимости Аструм Недвижимость

Документы проверены

Риелтор Отдел продаж

3,7 · 3

ЖК «1-й Ясенеvский»

Своя квартира с первым взносом от 1 млн руб.

ОЦЕНИВАЙТЕ СВОИ ФИНАНСОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ И РИСК ИЗУЧИТЕ УСЛОВИЯ КРЕДИТА НА САЙТЕ [HTTPS://CLCK.RU/3PVG6GF](https://clck.ru/3pV6GF)

Реклама

Проектная декларация на сайте наш.дом.рф и на Т.П. Упомята от АО «Альфа»

korolevskiy.ru/rent/commercial/322343822/

Помещение складского назначения, 77,9 м²

Установить фильтр объявлений

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.

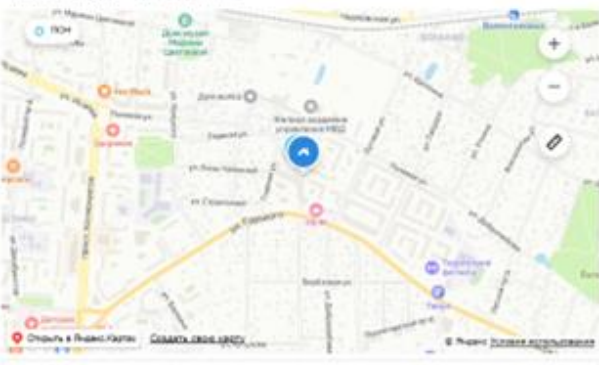
[Позвонить](#)

Условия аренды

| | |
|------------------------|---------------|
| Обеспечительный платеж | 126 535 ₽ |
| Тип аренды | Прямая аренда |
| Срок аренды | Длительный |
| Арендная комиссия | Да |

Об объекте

| | |
|-----------------|----------------------|
| Площадь | 77,9 м² |
| Этаж | 1 из 4 |
| Высота потолков | 3 м |
| Состояние | Под чистовую отделку |
| Вид | Отдельный с улицы |



Девелопер: ГК Транзиль Тип здания: Жилой дом

Общая площадь: 77,9 м²

[Открыть в карте](#)

85 690 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Установочная: 85 500 ₽

Цена за метр: 13 200 ₽ в год

Налог: НДС включено: 14 281 ₽

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Эксплуатационные расходы: не предусмотрены

+7 915 030-48-45

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

[Написать](#)


Система отвечает на сообщения

Агентство недвижимости
Астрон Недвижимость
Дополнительно проверено

риэлтор
Отдел продаж
★ 5,7 - 5

ЖК «1-й Якимовский»

Своя квартира с первым взносом от 1 млн руб.



Реклама

korolevskiyclient.commercial/503627816/

Посмотреть пример объявления

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

Коммерческое помещение площадью 50 квадратных метров расположено на первом этаже жилого комплекса в живописном Подмошье. Уникальное расположение помещения обеспечивает выход как во двор, так и на улицу, что обеспечивает отличную проходимость и видимость для любого бизнеса.

Все необходимые коммуникации централизованы: электричество, водоснабжение, канализация, отопление. Это значительно упрощает процесс организации бизнеса и позволяет вам сосредоточиться на развитии вашего проекта.

Помещение предоставляется без ремонта, что дает вам возможность воплотить в жизнь любые дизайнерские идеи и адаптировать помещение под требования вашего бизнеса. Кроме того, предоставляются скидки на проведение ремонтных работ, что позволит вам без лишних хлопот привести помещение в соответствие с вашими потребностями.

Это идеальное место для вашего бизнеса, будь то магазин, салон красоты, кафе или офис. Не упустите свой шанс создать успешный проект в живописном подмошье!

Свернуть

Возможное назначение

☐ Офис
 ☐ Торговая площадь
 ☐ Склад
 ☐ Производство

Будь парикмахерская, салон красоты, ателье одежды, кондитерская, бытовые услуги, фитнес, цветы, фрукты, спортзал, зал, медицинский центр, аптека, продукты, школа, шоурум, магазин, стоматология, фотостудия, кофейня, мастерская, чаша салон, автосервис, букинистическая контора, бытовая техника.

Показать все

Напишите автору

Связаться со мной
 Запросить просмотр
 Можно задать фото?

получайте подробности по телефону

Показать контакты

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

Позвонить

Условия аренды

Обеспечительный платеж: 50 000 ₽

50 000 ₽/мес.

Следить за изменениями цены

Предложите свою цену

Норматив, 40 500 ₽

Цена за метр: 12 000 ₽ в год

Налог: УСН

Комиссия: нет

Коммунальные платежи: не включены

Инструментальные расходы: включены

+7 982 087-92-14

Номер только для звонков, сообщения не будут
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Результат, пока пользоваться в сети

Агентство недвижимости Liberty Estate

На сайте: 9 лет
 Объектов в работе: 14

Саларьево парк от ПИК

Специальные цены на квартиры с июля по 2023 году

ПИК

Посмотреть

Открыть в карте

Объекты-аналоги, используемые при анализе рынка годовых арендных ставок

korolev.cian.ru/rent/commercial/307437403/

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

Недвижимость в Королёве > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Королёве > Ярославское шоссе > Новые Подлипки > метро Медведково > проспект Королева

Обновлено: сегодня, 14:39 484 просмотра, 6 за сегодня, 302 уникальных

Сдается помещение свободного назначения, 177,5 м²

Московская область, Королёв, мкр. Новые Подлипки, просп. Королева, 5Дх1 [На карте](#)
 // Ярославское шоссе 10 км от МКАД
 Медведково 24 мин. Ростokino 25 мин. Ботанический сад 26 мин.

Показать фото

12 фото

Площадь 177,5 м² Этаж 1 из 6 Помещение Свободно

Отчёт о привлекательности объекта

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

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

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

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

Отзыв о сайте

Помещение в здании находится на 1-м этаже Торгово-офисного центра "Статус"

284 000 Р/мес. [Следить за изменением цены](#)

Предложите свою цену

Например, 275 400 Р

Цена за метр 19 200 Р в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 318-99-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

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

[Написать](#)

РИЕЛТОР ID 352462

Документы проверены

Премиум-квартал «Дом 56»

Знаковый проект на Бауманской. Квартиры с отделкой от 21,5 млн Р в ЦАО. Монолит возведён!

[Реклама](#)

Рекламодатель и застройщик

korolev.cian.ru/rent/commercial/307437403/

Начальная страница

Акции

Книги

Новости

Популярные ресу...

Импортированны...

Банки

Поисковики

Техника

Авто

Все закладки

Узнайте, насколько помещение и район подходят для вашего бизнеса

Что входит в отчёт

Охват населения

Пешеходный трафик

Автомобильный трафик

Средний бюджет семьи по району

Арендные ставки рядом

Точки притяжения

Конкуренты в радиусе 1 км

Рекомендации по выбору места для бизнеса

Купить отчёт у партнёра

Посмотреть пример отчёта

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

Помещение в аренду, находится на 1-м этаже Торгово-офисного центра "Статус"

Отличное проходное место в городе, с высоким уровнем трафика. Востребованность - все помещения как правило заняты и редко освобождаются.

ПОМЕЩЕНИЕ

Помещение с отделкой (без мебели). Отлично подойдет для клиентского офиса, банковского обслуживания и проч.

Общая площадь 177,5 кв.м.

1-й этаж

Высота потолков 3,5 м

Электрическая мощность 20 кВт

Центральные коммуникации

Вентиляция, кондиционирование, пожарная сигнализация и системы пожаротушения

Круглосуточная охрана и видеонаблюдение

Для удобства посетителей предусмотрен наземный паркинг

"Статус" - современный комплекс в самом сердце города. Самое узнаваемое и посещаемое место в городе, комплекс с высокой проходимостью - идеальное место для Вашего бизнеса

В ТОЦ "Статус" располагаются крупные сетевые, якорные арендаторы: ПАО Сбербанк, ПАО ВТБ, магазины товаров, "Вкусно и точка". А также: медклиника, медицинский офис CMD-Медицинские анализы, SPA-салон, фитнес клуб, салоны красоты, аптека, химчистка и многие другие.

Работают: начальная образовательная школа, школа иностранного языка, детская школа танцев и детский центр творчества, кабинеты логопедов и детского психолога.

Свернуть

Возможное назначение

Офис

Ещё: коммерция, банк, клиентский офис

Напишите автору

Свяжитесь со мной

Хочу посмотреть

Можно ещё фото?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Отзыв о сайте

284 000 ₽/мес.

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 275 400 ₽

Цена за метр 19 200 ₽ в год

Налог УСН

Комиссии нет

Коммунальные платежи не включены

Эксплуатационные расходы не предусмотрены

+7 985 318-99-72

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

РИЕЛТОР

ID 352462

Документы проверены

Премиум-квартал «Дом 56»

Знаковый проект на Бауманской. Квартиры с отделкой от 21,5 млн ₽ в ЦАО. Монолит возведён!

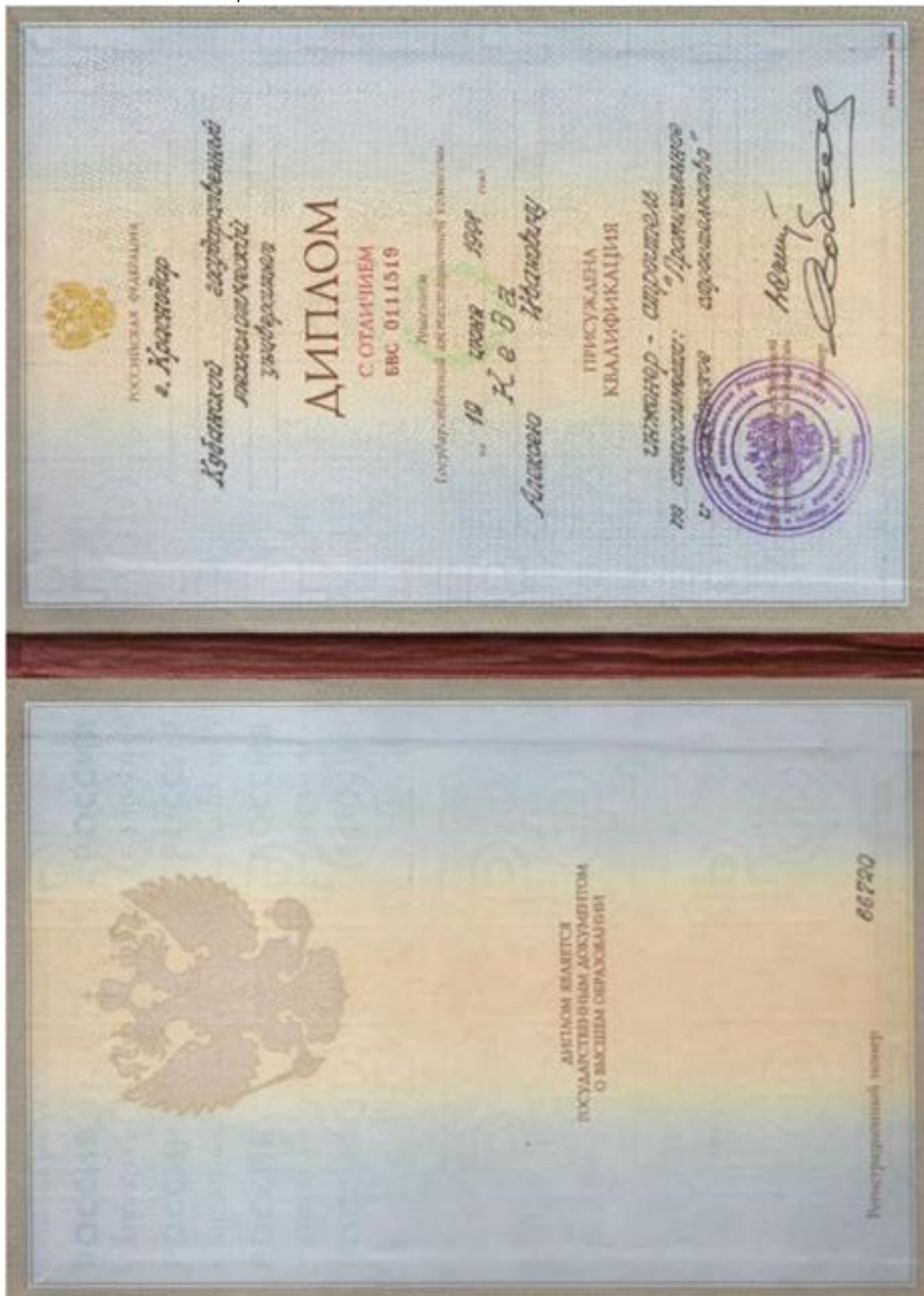
Реклама

Застройщик: ООО «Специализированная застройщик «Галис-Финанс»

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

15.3. Копии документов исполнителя и оценщика

Копия диплома о высшем образовании



Диплом является государственными документами
и профессиональный переподготовки

Диплом дает право на ведение работы
профессионала высшей квалификации

Регистрационный номер 12661-28

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 438934

Настоящий диплом выдан Кеда
Алексее Ивановичу
в том, что он(а) с 5-го декабря 2001 по 31-мая 2002
прошел(а) профессиональную переподготовку в Мегаотраслевом институте
повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров
и специалистов Российской Федерации по специальности Экономика
по программе Профессиональная оценка и экспертиза
объектов и прав собственности. Специализация
Оценка стоимости предприятий (бизнеса)
Государственная аттестационная комиссия решением от 31-мая 2002
удостоверила право (соответствие квалификации) Кеда
Алексея Ивановича
на ведение профессиональной деятельности в сфере Профессиональная
оценка экспертиза объектов и прав собственности
Специализация "Оценка стоимости предприятий (бизнеса)"

г. Москва 2002

Подпись (подпись)

Некоммерческое партнерство "Сообщество специалистов-оценщиков "СМАО"

Дубликат



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

07 марта 2008 года
дата включения в реестр

2076
№ согласно реестру

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

Генеральный директор
НП «СМАО»



Ю.М. Федорова

СВИДЕТЕЛЬСТВО

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 040288-1

« 27 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кеда Алексею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

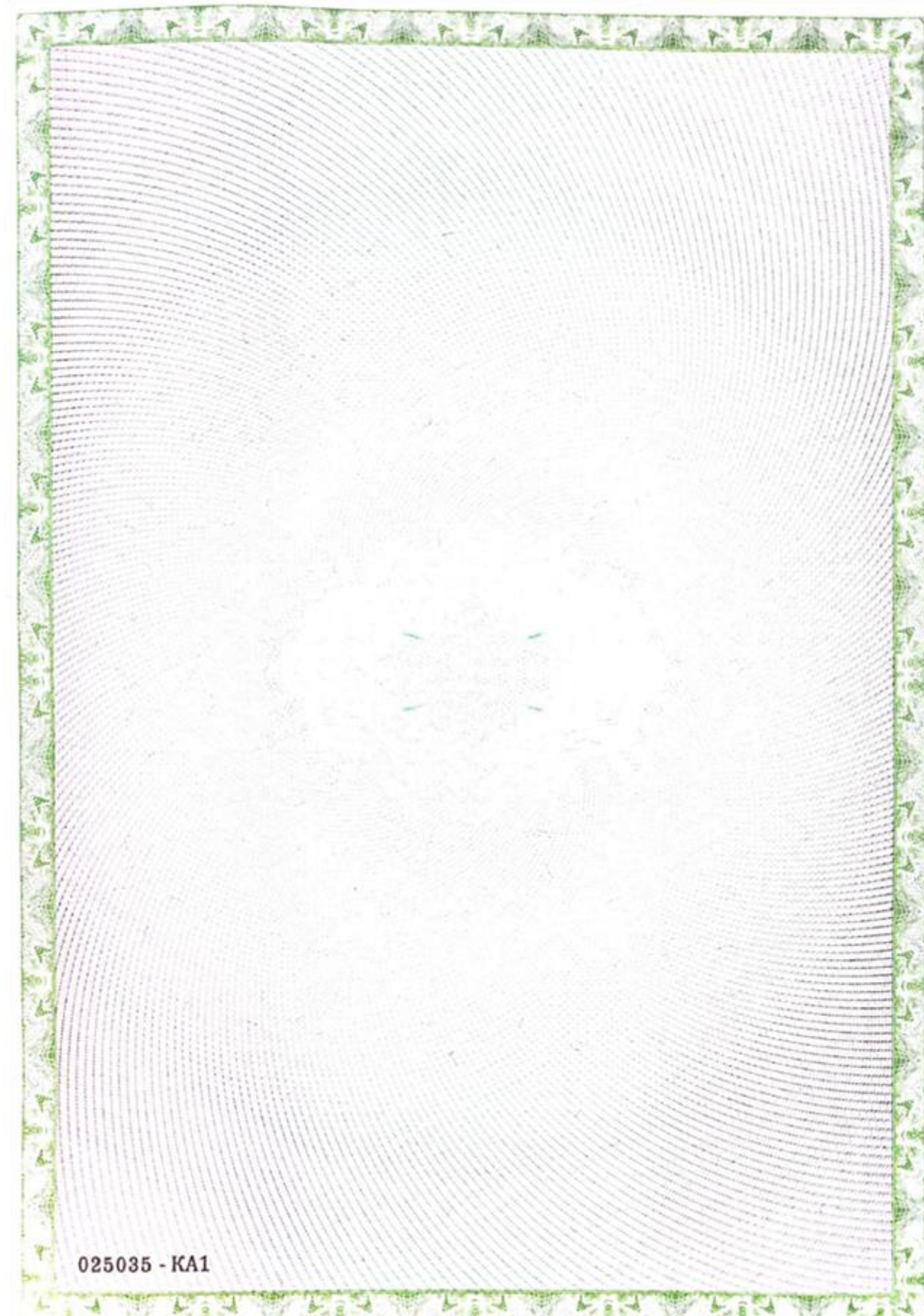
от « 27 » июня 20 24 г. № 356

Директор

А.С. Бункин

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

АО «ФРЦ» Москва 2021 г. № 1234567



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 047118-2

« 14 » марта 20 25 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Кеда Алексею Ивановичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 14 » марта 20 25 г. № 395




Директор

А.С. Бункин

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

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



| ДОГОВОР | |
|--|---|
| ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА | |
| № 433-584-049045/25 | |
| 26.02.2025 г. | г. Краснодар |
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Кедя Алексей Иванович Паспортные данные: 03 25, 078449, ГУ МВД России по Краснодарскому краю дата 22.11.2024 г. Адрес регистрации: г. Краснодар, ул. Айвазовского, 50 кв.53 E-mail: Ktrp2000@mail.ru Тел.: 8-905-543-30-98 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страхование публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2. E-mail: prof-mish@ingos.ru, Тел.: +7(499)973-92-03 |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД): | 3.1. С «25» марта 2025 года по «24» марта 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей . 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей . 4.3. По настоящему Договору франшиза не установлена. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. 3 300,00 (Три тысячи триста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по 25.03.2025 г. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с возмещением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. |
| 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования. 9.2. Форма выплаты страхового возмещения – в денежной форме |
| 10. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ: | 10.1. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. 10.2. Не является страховым случаем наступление гражданской ответственности Страхователя за причинение вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора. |
| СТРАХОВАТЕЛЬ: Кедя Алексей Иванович | СТРАХОВЩИК: СЦАО «Ингосстрах» |
| От Страхователя:  | От Страховщика:  |
| Кедя А.И. | Заместитель начальника отдела рисков ответственности управления обработки данных филиала СЦАО «Ингосстрах» в Краснодарском крае Ефименко И.И. Доверенность №2509622-58425 от 29.01.2025 г. |
| |  |

**ДОГОВОР
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ
ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 433-584-087401/25

21.05.2025 г.

г. Краснодар

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Норматив"
115419, город Москва, 2-й Рощинский пр-д, д. 8 стр. 5, помеш. IX
ИНН 7727685367
E-mail: info@nosenka.ru
Тел.: 499-220-30-34
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2
ИНН: 7705042179
E-mail: policy@ingos.ru
Тел.: +7(499)973-92-03
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).
РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 3.1. С «15» июня 2025 года по «14» июня 2026 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. 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 15.06.2022г.
- 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 **15.06.2025 г.**
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 07.10.2024 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 7. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 7.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
7.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
7.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки и имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности за причинение вреда имуществу граждан (физических лиц), имуществу юридических лиц, муниципальных образований, субъектов Российской Федерации или Российской Федерации, т.е. ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований законодательства об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
8.2. Объектом страхования также являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных расходов Страхователя. Под такими непредвиденными расходами понимаются согласованные со Страховщиком расходы на защиту, которые Страхователь

Страхователь

Страховщик

понец или должен будет понести в связи с предъявлением ему требований о возмещении вреда (убытков), потенциально подлежащего возмещению на настоящему Договору и причиненного при осуществлении оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

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

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

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что неправомерные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

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

9.5. 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.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. 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.

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. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

12.1. 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.

12.2. 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.

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

13. 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 Гринин А.В.
На основании доверенности от 03.02.2025 г.,
зарегистрированной в реестре за № 2549206-384 25