



общество с ограниченной ответственностью

«Коуп-Консалт»

214000, г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д. 4, оф. 345
ОГРН 1066731002711, ИНН 6730060878

тел.: +7 4812 56-39-00, 60-87-57
info@coup67@mail.ru



ОТЧЕТ №2506/Н/677

об определении рыночной стоимости рекомендуемого размера
месячной платы для передачи имущества в пользование и
стоимости оказания организационно-творческих, консультативных,
методических услуг в подготовке и проведении культурно-
досуговых мероприятий на территории Муниципального
учреждения культуры «Дворец культуры» городского округа
Власиха Московской области

Заказчик: МУК «Дворец Культуры» городского округа Власиха

Исполнитель: ООО «Коуп-Консалт»

2025 г.

1. СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|-----------|
| 1. СОДЕРЖАНИЕ | 2 |
| 2. ВВЕДЕНИЕ..... | 3 |
| 2.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 3 |
| 2.2. ИНФОРМАЦИЯ, СОДЕРЖАЩАЯСЯ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ | 5 |
| 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ЗАКАЗЧИКЕ, ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ..... | 6 |
| И ПРИВЛЕЧЕННЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ..... | 6 |
| 2.4. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И ОЦЕНЩИКА..... | 7 |
| 2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ..... | 7 |
| 2.6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ | |
| КОТОРЫХ ОТСУТСТВУЮТ ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ. | 7 |
| 2.7. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ. | 9 |
| 2.8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДОВ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. | 9 |
| 3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ..... | 10 |
| 3.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. | 10 |
| 3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. | 10 |
| 3.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ. | 13 |
| 3.4. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ. | 15 |
| 3.5. АНАЛИЗ РЫНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ОБОРУДОВАНИЕ УЗКОСПЕЦИАЛИЗИРОВАННОЕ). | 17 |
| 3.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. | 17 |
| 3.7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. | 22 |
| 3.8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. | 23 |
| 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | 23 |
| 4.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ. | 23 |
| 4.2. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ. | 23 |
| 4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПЛАТЫ ЗА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО | |
| ПОДХОДА. | 25 |
| 4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, В РАМКАХ | |
| ДОХОДНОГО ПОДХОДА. | 73 |
| 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ..... | 76 |
| 6. ФОТОМАТЕРИАЛЫ | 76 |
| 7. ПРИЛОЖЕНИЯ..... | 76 |

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Основные факты и выводы

| | | |
|--|--|---|
| Основание для проведения оценки: | контракт на оказание услуг № 121852-25 | |
| Общая информация, идентифицирующая объект оценки: | право пользования движимым и недвижимым имуществом, на условиях арендной платы, и оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории МУК «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области | |
| Обременения (ограничения) прав: | не зарегистрировано | |
| Дата оценки: | 04.06.2025 г. | |
| Дата осмотра: | 04.06.2025 г. | |
| Дата составления и порядковый номер отчета: | 11.06.2025 г. №2506/Н/677 | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов | | |
| <i>Затратный подход</i> | <i>Сравнительный подход</i> | <i>Доходный подход</i> |
| не применялся/обоснованный отказ | <i>промежуточные результаты приведены в п. 4.3. настоящего отчета</i> | <i>промежуточные результаты приведены в п. 4.4. настоящего отчета</i> |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: | результаты настоящей оценки могут быть использованы Заказчиком при определении рыночной стоимости размера месячной арендной платы для передачи имущества в аренду и стоимости оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории Муниципальное учреждение культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области. Результаты оценки могут быть рекомендованы для использования в указанных целях, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев | |

Учитывая все факты, а также ограничения, допущения и предположения, указанные в соответствующих разделах отчета, и основываясь на результатах, примененных в настоящем анализе, подходах, методах и принятых допущениях оценки, итоговый рекомендованный размер рыночной стоимости месячной платы для временной передачи имущества в пользование и стоимости оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории Муниципальное учреждение культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области, без учета коммунальных расходов, составляет, с учетом округления:

- рекомендованный размер рыночной стоимости месячной платы для передачи имущества в пользование:

| № | Этаж | Номер помещения | Площадь, кв. м. | Стоимость арендной платы за 1 м ² , руб. / мес., без НДС | Стоимость арендной платы за 1 м ² , руб. / мес., с НДС | Стоимость арендной платы за 4 м ² , руб. / мес., без НДС | Стоимость арендной платы за 4 м ² , руб. / мес., с НДС | Стоимость арендной платы за 4 м ² , руб. / год, без НДС | Стоимость арендной платы за 4 м ² , руб. / год, с НДС |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|---|---|---|---|--|--|
| 1 | 1-й часть холла | 66 | 4,0 | 4 000,00 | 4 800,00 | 16 000 | 19 200 | 192 000 | 230 400 |

- рекомендованный размер рыночной стоимости оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории Муниципального учреждения культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области:

| № | Этаж | Номер помещения | Площадь, кв. м. | Стоимость платы за объект, руб./час., без НДС | Стоимость платы за объект, руб./час., с НДС |
|----|----------------------------|-----------------|-----------------|---|---|
| 1 | цокольный | 11 | 37,50 | 800,00 | 960,00 |
| 2 | 1-й кабинет | 65 | 24,50 | 1 000,00 | 1 200,00 |
| 3 | 1-й кабинет | 6 | 29,50 | 1 000,00 | 1 200,00 |
| 4 | 1-й вестибюль | 2 | 129,70 | 1 000,00 | 1 200,00 |
| 5 | 1-й правое фойе | 51 | 165,20 | 1 300,00 | 1 560,00 |
| 6 | 1-й левое фойе | 13 | 167,90 | 1 300,00 | 1 560,00 |
| 7 | 1-й диско-зал | 31 | 268,40 | 1 200,00 | 1 440,00 |
| 8 | 1-й бильярдная | 28 | 63,70 | 600,00 | 720,00 |
| 9 | 1-й гримерная | 22 | 21,30 | 800,00 | 960,00 |
| 10 | 1-й гримерная | 23 | 19,10 | 700,00 | 840,00 |
| 11 | 1-й зрительный зал + сцена | 51 | 644,20 | 30 000,00 | 36 000,00 |
| 12 | 1-й сцена зрительного зала | б/н | 251,67 | 10 000,00 | 12 000,00 |
| 13 | 1-й экран | б/н | 35,00 | 15 000,00 | 18 000,00 |
| 14 | 2-й зал | 82+83 | 145,70 | 1 200,00 | 1 440,00 |
| 15 | 2-й конференц-зал | 101 | 126,60 | 1 200,00 | 1 440,00 |
| 16 | 2-й кабинет | 105 | 35,70 | 800,00 | 960,00 |
| 17 | 2-й кабинет | 112 | 22,70 | 800,00 | 960,00 |
| 18 | 3-й малый зал со сценой | 111 | 208,80 | 15 000,00 | 18 000,00 |
| 19 | 3-й сцена малого зала | б/н | 18,48 | 1 500,00 | 1 800,00 |

Оценщик



М.А. Аверин

2.2. Информация, содержащаяся в задании на оценку

| | | | | |
|---|---|----------------------------|-----------------|-----------------|
| Объект оценки: | право пользования движимым и недвижимым имуществом, на условиях арендной платы, и оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории МУК «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области, в соответствии с перечнем: | | | |
| | № | Этаж | Номер помещения | Площадь, кв. м. |
| | 1 | цокольный | 11 | 37,50 |
| | 2 | 1-й кабинет | 65 | 24,50 |
| | 3 | 1-й кабинет | 6 | 29,50 |
| | 4 | 1-й вестибюль | 2 | 129,70 |
| | 5 | 1-й правое фойе | 51 | 165,20 |
| | 6 | 1-й левое фойе | 13 | 167,90 |
| | 7 | 1-й диско-зал | 31 | 268,40 |
| | 8 | 1-й бильярдная | 28 | 63,70 |
| | 9 | 1-й гримерная | 22 | 21,30 |
| | 10 | 1-й гримерная | 23 | 19,10 |
| | 11 | 1-й зрительный зал + сцена | 51 | 644,20 |
| | 12 | 1-й сцена зрительного зала | б/н | 251,67 |
| | 13 | 1-й экран | б/н | 35,00 |
| | 14 | 2-й зал | 82+83 | 145,70 |
| | 15 | 2-й конференц-зал | 101 | 126,60 |
| | 16 | 2-й кабинет | 105 | 35,70 |
| | 17 | 2-й кабинет | 112 | 22,70 |
| | 18 | 3-й малый зал со сценой | 111 | 208,80 |
| | 19 | 3-й сцена малого зала | б/н | 18,48 |
| 20 | 1-й часть холла | 66 | 3,0 | |
| | общие сведения об объектах оценки в полном объеме приведены в табличных формах (пункт 3.5. настоящего отчета) | | | |
| Состав Объекта оценки: | объект оценки рассматриваются как единые целые, не имеют составных частей | | | |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в т. ч. в отношении каждой из частей объекта оценки: | право собственности – Муниципальное образование городской округ Власиха Московской области; право оперативного управления - МУК «Дворец Культуры» городского округа Власиха, ИНН: 5032241720; ограничения и обременения прав не зарегистрировано | | | |
| Цель оценки: | определении рыночной стоимости рекомендуемого размера месячной арендной платы для передачи имущества в аренду и стоимости оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории Муниципальное учреждение культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области | | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки: | для заключения договоров аренды и оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий | | | |
| Указание на то, что оценка проводится в соответствии с ФЗ: | оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» | | | |
| Вид стоимости: | рыночная стоимость | | | |
| Требования по определению в дополнение к рыночной стоимости инвестиционной и (или) ликвидационная стоимости: | отсутствуют | | | |
| Иные дополнительные к указанным в п. 9 ФСО № 7 расчетные величины стоимости: | не указываются | | | |
| Предпосылки стоимости: | <ul style="list-style-type: none"> - права, учитываемые при оценке объектов оценки: право пользования объектами аренды, на условиях аренды; - вид стоимости: рыночная стоимость; - определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании; - предполагаемым использованием является конкретное использование (сдача в аренду) | | | |

| | |
|---|--|
| Основания для установления предпосылок стоимости: | задание на оценку |
| Дата оценки: | 04.06.2025 г. |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка: | существенные допущения и ограничения отсутствуют; допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, и сформулированные оценщиком исходя из предполагаемого использования результатов оценки, а также специфики объектов оценки приведены в п. 2.6. настоящего отчета |
| Специальные допущения: | нет |
| Иные существенные допущения: | нет |
| Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки: | отчет об оценке может быть использован только для указанной в разделе 2.2. настоящего Отчета цели оценки. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей |
| Форма составления отчета об оценке: | - в форме электронного документа, оформленного в соответствии с действующим законодательством; - на бумажном носителе |
| Форма представления итоговой стоимости: | итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость |
| Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки: | состав документов и материалов: - перечень помещений; - поэтажный план |
| Основание проведения оценки: | контракт на оказание услуг № 121852-25 |

2.3. Сведения об Оценщике, Заказчике, оценочной организации и привлеченных специалистах

Сведения о собственнике объекта оценки (далее - Собственник)

| | |
|-----------------------------|--|
| Собственник объекта оценки: | Муниципальное образование городской округ Власиха Московской области |
| Реквизиты Собственника: | - |
| Адрес собственника: | - |

Сведения о Заказчике (далее - Заказчик)

| | |
|----------------------|--|
| Заказчик оценки: | Муниципальное учреждение культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области |
| Реквизиты Заказчика: | сокращенное наименование: МУК «Дворец Культуры» городского округа Власиха; ОГРН 1115032006770, дата регистрации 18.09.2011 г., ИНН: 5032241720, КПП: 503201001 |
| Адрес Заказчика: | 143010, Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д. 9 |

Сведения об оценочной организации

| | |
|--|---|
| Исполнитель оценки: | ООО «Коуп-Консалт» |
| Реквизиты Исполнителя: | ИНН: 6730060878, КПП: 673001001, ОГРН: 1066731002711 тел.: + 7 (4812) 56-39-00, 60-87-57 Email: infokoup67@mail.ru |
| Страхование ответственности Исполнителя: | деятельность Исполнителя застрахована ПАО «Ингосстрах» (страховой полис) № 433-567-059927/25 период действия с 05.04.2025 г. по 04.04.2026 г., страховая сумма 10 000 000,00 рублей |
| Адрес Исполнителя: | 214000, г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д. 4, оф. 345 |

Сведения об Оценщике, проводившем оценку (далее - Оценщик)

| | |
|---|---|
| Оценщик: | Аверин Максим Анатольевич |
| Почтовый адрес: | 214000, г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д. 4, оф. 345 |
| Адрес электронной почты: | infokoup67@mail.ru |
| Контактный телефон: | + 7 (4812) 56-39-00 |
| Информация о членстве в СРО, страховом полисе, образовании: | членство оценщика в Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (номер по реестру 624.67); деятельность оценщика застрахована, страховщик: страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»; договор страхования (страховой полис) № 433-567-059927/25 период действия с 05.04.2025 г. по 04.04.2026 г., страховая сумма 10 000 |

| | |
|--|---|
| | 000,00 рублей; квалификационный аттестат по направлению «оценка недвижимости» от 15.07.2024 г. № 041332-КА1 (действует до 15.07.2027 г), диплом ГОУ «АНХ» о профессиональной переподготовке серии ПП №549863, рег. номер 4002 ПП АНХ, выдан 28.04.2007г.; стаж работы с 2007 г. |
| Степень участия в проведении оценки объекта оценки: | 100 % |
| Сведения о привлеченных специалистах | |
| Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах (п.п. 8 п. 7 ФСО VI) с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки: | сторонние организации и специалисты не привлекались |

2.4. Сведения о независимости юридического лица и Оценщика.

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных прав 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 объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете.

Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.5. Стандарты оценки и методические рекомендации.

| | |
|---|--|
| Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200: | <ul style="list-style-type: none"> федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». |
| Специальные стандарты оценки: | <ul style="list-style-type: none"> федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7); федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования» утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 01.06.2015 г. |
| Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации Оценщиков, членом которой является Оценщик: | <ul style="list-style-type: none"> общие положения о порядке проведения оценки (утвержден Решением Правления МСНО – НП «ОПЭО», протокол от 4 июля 2008 г. № 28-08) |
| Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: | не применялись |
| Иные документы методического характера: | не применялись |

2.6. Допущения и ограничения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.

В настоящем разделе описаны допущения, принятые Оценщиком при проведении оценки. Данные допущения не являются специальными (п. 5 ФСО III), не являются существенными (п. 6 ФСО III) и могут быть введены Оценщиком самостоятельно без согласования с Заказчиком.

• Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

• При проведении оценки и составлении отчета об оценке Оценщики будут использовать информацию, подготовленную внутренними службами исполнителя и отвечающую требованию достоверности. Поэтому в

процессе проведения оценки Оценщик не проводил аудит, анализ или поиск доказательств достоверности информации, содержащейся в предоставленных Заказчиком документах

• При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

• Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех ограничений и допущений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.

- В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщики не несут, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиками при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиками не подлежат.

- Отчет об оценке содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

- Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому Оценщик делает ссылки на источники информации.

- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной Заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

- Инженерные сети и коммуникации, необходимые для функционирования зданий и сооружений на земельном участке, входят в состав его улучшений.

- Присутствие вредных материалов может повлиять на стоимость объекта недвижимости. Оценка стоимости основана на предположении, что такие вещества, которые могли бы вызвать потерю ценности, ни на, ни в объекте недвижимости не присутствуют. Не предполагается никакой ответственности за любые такие обстоятельства, или за любую экспертизу или инженерные знания, необходимые для обнаружения таковых.

- Предполагается разумное владение и компетентное управление объектом недвижимости. Оценщик не гарантирует и не несет ответственности за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц. От Оценщика не требуется, и он не принимает на себя ответственности за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом недвижимости.

- Оценщик не обязан производить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

- Во избежание некорректного толкования результатов оценки любые ссылки на материалы отчета, любая его трансформация, в том числе перевод отчета на иностранные языки, без соответствующей редакции и разрешения Оценщика не допускаются.

- Расчеты произведены в программном комплексе OpenOffice с использованием функции округления (ОКРУГЛ) и могут незначительно отличаться при перерасчете на других вычислительных устройствах.

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера: опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера. Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

- При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

- Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом Оценщик обязуется хранить в архиве копии всех использованных материалов и предоставить их по первому требованию Заказчика, а также в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

- Планы, схемы, чертежи и иные иллюстративные материалы, если таковые приведены в Отчете, призваны помочь пользователю Отчета получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо других целях (например, для расчета площади объекта недвижимости по его схеме).

- В соответствии с требованиями п. 8 ФСО VI в приложении к Отчету приведены в том числе копии исходных документов, представленных Заказчиком (их графические изображения). На указанных копиях могут быть не видны (не полностью видны) следы заверения соответствующих материалов Заказчика, в т.ч. в связи с их предоставлением в электронном виде с подписью ЭЦП. При этом Оценщик гарантирует, что все материалы, предоставленные Заказчиком, были оформлены в

соответствии с требованиями п. 13 ФСО III, их оригиналы хранятся в архиве Оценщика.

- В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора

2.7. Анализ достаточности и достоверности информации.

Информация, используемая для проведения оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности. Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик проверяет достоверность информации, использованной при определении стоимости объекта оценки.

Не подлежит проверке на достоверность информация, указанная в допущениях (как в Задании на оценку, так и в иных разделах отчета об оценке). При этом:

- данная информация не должна противоречить требованиям законодательства, в частности – заменять результаты анализа рыночной конъюнктуры;
- необходимость введения допущений за пределами задания на оценку подлежит обоснованию.

Оценщик выполняет проверку достоверности собранной для проведения оценки информации, используя доступные ему способы. Границы проверки определяются компетенцией Оценщика и объемом исследования в соответствии с договором на оценку.

2.8. Определение видов стоимости объекта оценки и подходов к оценке.

Вид стоимости определяется исходя из цели оценки, а также из предпосылок стоимости, представляющих собой исходные условия определения стоимости, формируемые целью оценки.

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные

Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к

иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

Основными способами проверки достоверности информации являются:

- сопоставление с рыночными данными;
- сопоставление с аналогичными данными из иного источника;
- проверка отсутствия противоречия между частями информации;
- проверка на соответствие экономической логике.

Принцип существенности при проверке достоверности информации: чем большее влияние соответствующая информация оказывает на итоговую величину стоимости объекта оценки, тем более глубоко выполняется проверка ее достоверности. Средства, которые использует Оценщик в своей работе для получения ценовой информации, всем известны – как правило, это периодические издания или информационные сайты.

Информация, приведенная в Отчете об оценке, использованная и полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки подтверждена, что соответствует принципу обоснованности.

Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком оценки, содержится в разделе 2.2. настоящего Отчета. Иная информация, техническая документация Заказчиком не предоставлены.

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): *использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.*

совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Подходы к оценке: при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки Оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки Оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки.

При применении нескольких подходов и методов Оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки Оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.

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.

3. АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ

3.1. Общая информация, характеризующая объект оценки.

Основание для проведения оценки: контракт на оказание услуг № 121852–25, объект оценки: право пользования движимым и недвижимым имуществом, на условиях арендной платы, и оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

на территории МУК «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области.

Оценщиком были проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и иные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки, а также представлены основные качественные и количественные характеристики объекта оценки.

3.2. Анализ рынка объекта оценки, внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.

Для анализа рынка, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются: внешнеполитические события и отношения страны с другими государствами, общественно-экономический строй, макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические

события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Социально-экономическое положение России

О текущей ситуации в российской экономике январь – апрель 2025 г. По оценке Минэкономразвития России, в марте-апреле 2025 года в мировой экономике усилилась неопределенность, связанная с объявленной жесткой протекционистской политикой США.

Общее снижение темпов роста мировой экономики по сравнению с прогнозами от начала года составят порядка 0,2-0,3 п. п., то есть пройдет по нижней границе текущих прогнозов мировых организаций (текущий прогноз на 2025 год Всемирного банка – 2,7%, текущий прогноз МВФ – 3,3%, прогнозы других организаций в промежутке, при этом в прогнозы уже частично заложена протекционистская политика США).

Индекс промышленного производства (ИПП) в России в марте 2025 года по сравнению с мартом 2024 года составил 100,8%, а за январь-март 2025 года - 101,1%. По сравнению с февралем 2025 года ИПП вырос на 9,5%.

После прироста на 0,2% в феврале вырос на 0,8%. При этом рост промышленного производства за 1 квартал 2025 года в целом составил 1,1% г/г.

Рост объема строительных работ в 2025 году вырос на 8,9%. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» в январе-феврале 2025 года, составил 1 853,8 млрд рублей, или 109,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода 2024 года.

Объем оптовой торговли в январе 2025 года объем оптовой торговли в России превысил уровень прошлого года на 2,2% в годовом выражении. В целом по России оборот оптовой торговли за первый квартал 2025 года был оценен в 37 трлн 591,7 млрд рублей.

Грузооборот транспорта в РФ снизился в январе-феврале 2025 года по сравнению с тем же периодом прошлого года на 0,7% и составил 926,5 млрд т-км. Об этом сообщается в материалах Федеральной службы государственной статистики (Росстат).

В феврале 2025 года грузооборот транспорта составил 446 млрд т-км (-2,9% к февралю 2024 г.), в том числе железнодорожного - 198,1 млрд т-км (-1,5%), автомобильного - 32,5 млрд т-км (+8,6%), морского - 2,3 млрд т-км (падение в 2 раза), внутреннего водного - 0,8 млрд т-км (-22,9%), воздушного - 0,1 млрд т-км (-6,9%), трубопроводного - 212,1 млрд т-км (-4,6%).

Потребительская активность продолжает демонстрировать высокие темпы роста. Оборот розничной торговли в январе 2025 г. составил 25285,5 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 104,5% к соответствующему периоду предыдущего года. В январе 2025 г. оборот розничной торговли на 98,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2% (в январе 2024 г. – соответственно 98,7% и 1,3%).

Инфляция в марте 2025 года превысила ожидания аналитиков - консенсус-прогноз опрошенных экономистов на месяц равнялся 0,56%, - и оказалась выше недельной динамики, которая указывала на рост цен на 0,55%.

Годовая инфляция, по данным Росстата, в марте 2025 года ускорилась до 10,34% с 10,06% на конец февраля, 9,92% на конец января и 9,52% на конец декабря 2024.

Базовый индекс потребительских цен, исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов, которые несут административный, а также сезонный характер, в марте 2025 года составил 100,69% (в феврале 2025 года - 100,75%), в годовом выражении - 109,65% (после 109,55% в феврале).

Уровень безработицы в России в январе 2025 года увеличился по сравнению с декабрем 2024 года и составил 2,4%.

Средняя зарплата в России достигла нового рекорда, превысив отметку в 91 тысячу рублей, показало исследование «Сбераналитики» и «Работы.ру». В I квартале

2025 года показатель увеличился на 15,5%. В 13 регионах доходы выросли более чем на 19%.

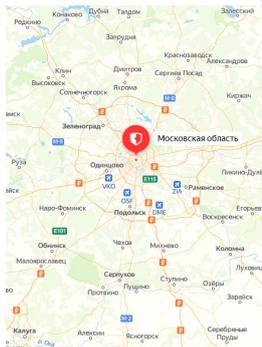
Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2025 года реальные располагаемые доходы по отношению к аналогичному периоду 2014 года выросли на 17,9%.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

| в % к соотв. периоду предыдущего года | I кв. 25 | мар.25 | фев.25 | январь.25 | 2024 | IV кв. 24 | III кв. 24 | II кв. 24 | I кв. 24 | 2023 | IV кв. 23 | III кв. 23 | II кв. 23 | I кв. 23 | 2022 |
|---|----------|--------|--------|-----------|------|-----------|------------|-----------|----------|------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| Экономическая активность | | | | | | | | | | | | | | | |
| ВВП | 1,7 | 1,4 | 0,7 | 3,0 | 4,3 | 4,5 | 3,3 | 4,3 | 5,4 | 4,1 | 5,3 | 6,2 | 5,3 | -0,9 | -1,4 |
| Сельское хозяйство | 1,7 | 1,6 | 1,4 | 2,1 | -3,2 | -8,6 | -2,6 | 1,4 | 1,9 | 0,2 | -5,2 | 2,9 | 1,6 | 2,1 | 11,3 |
| Строительство | 6,9 | 2,6 | 11,9 | 7,4 | 2,1 | 3,3 | 0,1 | 2,9 | 1,7 | 9,0 | 4,7 | 9,2 | 12,1 | 13,7 | 7,5 |
| Оптовая торговля | -2,1 | -3,0 | -4,7 | 1,9 | 6,9 | 5,5 | 3,6 | 8,1 | 11,7 | 10,0 | 17,3 | 23,2 | 12,9 | -12,0 | -16,2 |
| Суммарный оборот | 3,2 | 2,4 | 2,4 | 4,9 | 6,5 | 5,2 | 5,6 | 6,8 | 8,8 | 8,0 | 10,5 | 12,6 | 10,7 | -2,4 | -3,3 |
| Розничная торговля | 3,2 | 2,2 | 2,2 | 5,4 | 7,2 | 5,5 | 6,1 | 7,5 | 10,4 | 8,0 | 11,7 | 14,0 | 11,2 | -5,5 | -6,5 |
| Платные услуги населению | 2,4 | 2,1 | 2,2 | 2,9 | 3,3 | 3,0 | 2,7 | 4,2 | 3,6 | 6,9 | 6,8 | 7,9 | 7,7 | 5,2 | 5,0 |
| Общественное питание | 7,1 | 8,0 | 6,9 | 6,4 | 11,9 | 12,0 | 13,4 | 11,2 | 10,7 | 13,9 | 10,5 | 12,4 | 19,9 | 13,9 | 7,6 |
| Грузооборот транспорта | -0,6 | -0,3 | -2,8 | 1,3 | 0,5 | 0,9 | 0,6 | -0,5 | 0,9 | -0,6 | 1,9 | 0,0 | -2,5 | -1,6 | -2,3 |
| Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного) | 0,7 | -1,1 | -1,1 | 4,6 | -2,7 | -2,4 | -2,4 | -1,5 | -4,4 | 2,0 | 1,6 | 1,3 | 1,5 | 3,5 | 0,2 |
| Инвестиции в основной капитал | - | - | - | - | 7,4 | 4,9 | 5,7 | 8,7 | 14,8 | 9,8 | 8,7 | 14,4 | 12,8 | 1,6 | 6,7 |
| Промышленное производство | 1,1 | 0,8 | 0,2 | 2,2 | 4,6 | 5,7 | 2,9 | 4,2 | 5,4 | 4,3 | 5,1 | 6,4 | 6,2 | -0,5 | 0,7 |
| Добыча полезных ископаемых | -3,7 | -4,1 | -4,9 | -2,1 | -0,9 | -0,9 | -1,5 | -1,6 | 0,6 | -1,0 | -0,3 | -1,0 | 0,6 | -3,1 | 1,5 |
| Обрабатывающие производства | 4,7 | 4,0 | 3,2 | 7,0 | 8,5 | 10,7 | 5,9 | 8,3 | 9,0 | 8,7 | 9,1 | 12,3 | 11,4 | 1,6 | 0,3 |

(Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/05707fc24aab6b7c1bccc469110c6cd/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_mart_2025_goda.pdf)

Социально-экономическое развитие Московской области



Московская область - субъект Российской Федерации, входящий в состав Центрального федерального округа. Административный центр Московской области — город Москва (не входит в состав области), часть органов административной власти области расположена в Красногорске. По численности населения превосходит все остальные субъекты федерации,

уступая только Москве

Область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины в бассейне рек Волги, Оки, Клязьмы, Москвы. Граничит на северо-западе и севере с Тверской областью, на северо-востоке и востоке — с Владимирской, на юго-востоке — с Рязанской, на юге — с Тульской, на юго-западе — с Калужской, на западе — со Смоленской, в центре — с городом федерального значения, столицей России Москвой. Также существует небольшой северный участок границы с Ярославской областью.

Область состоит из 52 городов областного подчинения (с их административными территориями), 3 посёлков

Основные показатели социально-экономического развития Московской области

Социально-экономическое положение Московской области январь-апрель 2025 года. Промышленное производство. Индекс промышленного производства в апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. составил 105,4%, в апреле 2025 г. по сравнению с мартом 2025 г. — 94,6%.

Добыча полезных ископаемых. Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2025 г. по сравнению с апрелем 2024 г. составил 98,4%, в январе-апреле 2025 по сравнению с январем-апрелем 2024 г. — 104,3%.

Обрабатывающие производства. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие

городского типа областного подчинения (с их административными территориями) и 5 закрытых административно-территориальных образований. С точки зрения муниципального деления область состоит из 60 городских округов.

Своё название область получила по Москве, которая, однако, является отдельным субъектом Российской Федерации и в состав области не входит.

Численность населения области, по данным Росстата, составляет 8 775 735 чел. (2025). Плотность населения — 197,97 чел./км² (2025).

По объёму промышленного производства Московская область занимает среди регионов России второе место (после Москвы), в области работают десятки предприятий общероссийского значения.

Московская область имеет весьма обширную транспортную сеть, включающую автомобильные и железные дороги, водные пути по крупнейшим рекам, озёрам и водохранилищам. (Источник:

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C).

производства» в апреле 2025 г. по сравнению с апрелем 2024 г. составил 98,0%, в январе-апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. — 107,0%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2025 г. составил 184 177,9 млн рублей или 115,2 % (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-апреле 2025 г. составил 601 043,0 млн рублей или 111,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В апреле 2025 г. организациями-застройщиками возведено 23 жилых дома. Населением построено 246 жилых домов, из них 131 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 9 274 новые квартиры общей площадью жилых помещений 539,9 тыс. квадратных метров.

В апреле 2025 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 39,7 тыс. кв. метров (из них 18,8 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 7,3% от общего объема жилья, введенного в апреле 2025 г.

В январе-апреле 2025 г. организациями-застройщиками возведено 70 жилых зданий. Населением построено 1 925 жилых домов, из них 391 – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 28 646 новых квартир общей площадью жилых помещений 1 798,2 тыс. кв. метров.

В январе-апреле 2025 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 308,4 тыс. кв. метров (из них 60,0 тыс. кв. метров – на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 17,1% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2025 года.

Оборот розничной торговли в апреле 2025 г. составил 645,3 млрд рублей или 103,0% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2024 г. В январе-апреле 2025 г. – 2 522,9 млрд рублей или 102,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В апреле 2025 г. оборот розничной торговли на 97,3% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 2,7% (в апреле 2024 г. – 96,3% и 3,7% соответственно). На 1 апреля 2025 г. функционировало 14 розничных рынков (на 1 апреля 2024 г. - 17), в том числе 11 - специализированных сельскохозяйственных и 3 - универсальных.

В январе-апреле 2025 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 55,3%.

Рынок платных услуг населению. В апреле 2025 г. населению г. Москвы, по оперативным данным, оказано платных услуг на 374,5 млрд рублей или 100,6% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2024 г. В январе-апреле 2024 г. – на 1 426,1 млрд рублей или 102,1% к соответствующему периоду предыдущего года

В апреле 2025 г. оборот оптовой торговли, по предварительным данным, составил 4 583,2 млрд рублей или 98,2% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2024 г. В январе-апреле 2025 г. – 17 691,3 млрд рублей или 98,7% к соответствующему периоду предыдущего года.

В январе-марте 2025 г. оборот малых предприятий (без микропредприятий) составил 2 368,2 млрд рублей, средняя численность работников (работники списочного состава, внешние совместители и работавшие по договорам гражданско-правового характера) составила 942,7 тыс. человек.

В январе-апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,3%, в том числе на продовольственные товары – 108,8%, непродовольственные товары – 104,5%, услуги – 113,9% Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в апреле 2025 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%. Стоимость

фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по г. Москве в конце апреля 2025 г. составила 36 626,00 рубля, что на 0,8% выше уровня прошлого месяца и увеличилась по сравнению с декабрем 2024 г. на 4,2%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в апреле 2025 г. составила 9 318,34 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с прошлым месяцем на 3,1%, с декабрем 2024 г. на 8,6% Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в январе-апреле 2025 г. по сравнению с январем-апрелем 2024 г. составил 104,3%, из него в обрабатывающих производствах – 103,5%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 110,5%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 115,7%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки по всем видам транспорта в апреле 2025 г. составил 109,7% относительно предыдущего месяца.

В IV квартале 2024 г., по предварительным данным, объем денежных доходов населения сложился в размере 7 223 879,2 млн рублей и увеличился на 9,9% по сравнению с соответствующим периодом 2023 г.

Реальные денежные доходы, по предварительным данным, в IV квартале 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. увеличились на 9,9%. Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по предварительным данным, в IV квартале 2024 г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. выросли на 9,4%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная

в марте 2025 г. составила 188 977,7 рубля и увеличилась по сравнению с мартом 2024 г. на 5,6%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в марте 2025 г. составила 96,8% к уровню марта 2024 г.

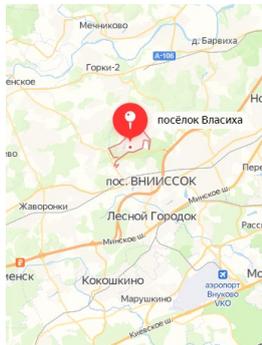
Занятость. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за февраль – апрель 2025 г. составила 7 244,2 тыс. человек, в их числе 7 174,8 тыс. человек или 99,0 % были заняты в экономике и 69,5 тыс. человек (1,0%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу апреля 2025 г. составила 16 599 человек, из них 11 965 человек имели статус безработного, из них 9 026 человек получали пособие по безработице. На конец апреля 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы

(Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%C2%AB%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5->

%D0%B0%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%BB%D0%B5%202025%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%C2%BB.pdf).

Социально-экономическое развитие г.о. Власиха Московской области



Власиха (до 15 сентября 2009 года Одинцово-10, Закрытый военный городок № 22/1, распоряжением Правительства Российской Федерации от 15 сентября 2009 года № 1330-р) — закрытое административно-территориальное образование (ЗАТО), посёлок городского типа в Московской области (расположен в 2,5 км на северо-запад от города Одинцово и отделён от города лесным массивом) с населением 28 401 чел. (2023). Ранее население посёлка Власиха учитывалось в составе населения г. Одинцово. Начиная с 2010 года Росстат учитывает посёлок отдельно, значение численности

населения г. Одинцово скорректировано на величину населения посёлка Власиха. «Столица» Ракетных войск стратегического назначения Российской Федерации.

Образует городской округ Власиха площадью 411 га. Согласно прежнему административно-территориальному делению находился на территории Юдинского сельсовета Одинцовского района.

В настоящее время в посёлке находится штаб Ракетных войск стратегического назначения (РВСН) и центральный командный пункт наземных стратегических ядерных сил Вооружённых сил Российской Федерации. (Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%B8%D1%85%D0%B0_\(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%82%D1%8C\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BB%D0%B0%D1%81%D0%B8%D1%85%D0%B0_(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%82%D1%8C))).

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит Объект оценки.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Письмом Министерства промышленности и торговли Российской Федерации от 10 октября 2019 года N ПГ-12-8457 «Критерии отнесения вещи к объектам недвижимого имущества» устанавливает следующие критерии для отнесения объектов к движимому и недвижимому имуществу (за исключением воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и иных объектов, относящихся к недвижимости в силу прямого указания федерального закона: земельные участки, жилые помещения и иные), вытекающие из положений пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации:

- наличие прочной связи объекта с землей (например, сооружение объекта на монолитном железобетонном фундаменте, функциональное или технологическое соединение этого объекта с другими объектами подземными коммуникациями (кабельными электролиниями, проложенными в подземных траншеях и иными);
- перемещение объекта невозможно без несоразмерного ущерба его назначению (в том числе

способность объекта выступать в гражданском обороте в качестве отдельного объекта гражданских прав (в отличие от объектов, выполняющих исключительно обслуживающую (вспомогательную) функцию по отношению к объектам недвижимости, включая земельные участки, здания, сооружения); наличие у объекта самостоятельных полезных свойств, которые могут быть использованы в экономической деятельности независимо от земельного участка, на котором он находится, и других находящихся на общем земельном участке объектов недвижимости).

По смыслу приведенных выше норм прочной определяется такая связь с землей, при которой перемещение объекта без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Рынок недвижимости — это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы.

В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями.

Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе.

Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости, в частности, зависит от экономического развития района: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все сегменты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация соответствующих объектов недвижимости.

Таблица. Классификация рынков недвижимости:

| Признак классификации | Виды рынков |
|----------------------------------|--|
| Вид объекта | Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, иных объектов |
| Географический (территориальный) | Местный, городской, региональный, национальный, мировой |
| Функциональное назначение | Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений |

| Признак классификации | Виды рынков |
|-----------------------------------|---|
| Степень готовности к эксплуатации | Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства |
| Тип участников | Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций |
| Вид сделок | Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав |
| Отраслевая принадлежность | Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие |
| Форма собственности | Государственных и муниципальных объектов, частные |
| Способ совершения сделок | Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный |

Можно выделить следующие группы участников рынка недвижимости:

1. Основная группа – покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.

2. Посредники – организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками:

- агентства недвижимости – сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т. д.;

- информационные площадки – рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет-сайты.

3. Инвесторы – организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т. д.

4. Девелоперы – компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т. д.

5. Организации, которые оказывают консулы анионные и финансовые услуги участникам

рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, Оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости ремонтные организации.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок по трем каналам:

1. Объекты, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые городским комитетом по управлению имуществом. После проведения массовой приватизации, когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду Объекты невысокого качества. Они часто расположены в цокольных и подвальных помещениях жилых домов, земельные участки обычно располагаются по окраинам районного центра и на удалении от него. Сдача в аренду муниципальных объектов осуществляется на долгосрочной и краткосрочной основе по ставкам ниже арендных ставок, существующих на вторичном рынке, в том числе и при сдаче муниципальных объектов арендаторами в субаренду по согласованию с городским комитетом по управлению имуществом.

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 2 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким образом, нарушение одного из существенных требований

концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

2. Объекты, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника. Как и при продаже муниципального имущества, при продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не всегда может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования и адресная работа с покупателями. Кроме того, продавцов (владельцев объектов) в этих случаях нельзя рассматривать как добровольных участников сделки. Поэтому нарушение существенных требований концепции рыночной стоимости предполагает осторожное отношение к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов результатов продажи арестованного имущества.

3. Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по техническим характеристикам. При разработке данного раздела были использованы обзоры периодической печати, информация из Интернет-ресурсов, а также устная информация, выявленная из интервью с Заказчиком, риэлторами, управляющими недвижимостью.

Далее, на основании данных справочника Оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний – Новгород, 2021), стр. 41–45) Оценщиком приведена классификация объектов коммерческой недвижимости, разделенной на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка:

1. Офисная недвижимость

1.1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) – высококласные бизнес-центры, деловые центры, оборудованные современными инженерными системами (климат-контроль, развитая инфраструктура), а также офисные помещения, расположенные в них. Обычно имеют отдельную парковку. Сюда относятся в основном объекты, построенные после 2000 года.

1.2. Офисные объекты класса С и ниже – отдельно стоящие здания или встроенные помещения, в которых размещаются или могут быть размещены офисы категорий С и D. К данному классу следует также относить качественные офисные объекты в административных и производственных зданиях, и здания, реконструированные, переоборудованные из государственных учреждений, детских садов, школ и т. п. Для таких зданий характерно обилие несущих стен и коридоров.

2. Торговая недвижимость

2.1. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них – здания или комплексы зданий со своей территорией: торговые комплексы (ТК), торгово-развлекательные комплексы (ТРК), торговые центры (ТЦ), моллы, гипермоллы, гипермаркеты, а также торговые помещения/площади, расположенные в них.

Торговый центр – это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией и осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании (или комплексе таковых), находящемся в профессиональном управлении и поддерживаемом в виде одной функциональной единицы. По нормативам Международного совета торговых центров ICSC к торговым центрам относятся объекты общей площадью более 3 500 м².

2.2. Стрит-ритейл (англ. Street retail) – разновидность торговой недвижимости, представляющая собой торговые помещения, расположенные на первых этажах коммерческих или жилых зданий, имеющие отдельный вход с улицы и собственные витрины. Главное требование к таким помещениям – большая проходимость. Большая часть помещений имеет средний размер в пределах 70–150 м².

Все помещения стрит-ритейл можно разделить на две категории: элитные объекты – располагаются на оживленных улицах центральной части города, в деловом центре, и спальные объекты – коммерческие площади, которые находятся на таких улицах вблизи центра города, на оживленных магистралях периферийных районов.

3. Объекты свободного назначения

3.1. Объекты (или помещения) свободного назначения (ПСН) – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. Под ним обычно понимают отдельно стоящие небольшие здания (или же их части), которые можно использовать в иных целях. В каждом отдельном случае к помещениям свободного назначения будут предъявляться индивидуальные требования.

4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса

4.1. Загородные отели – загородные отели, базы отдыха, пансионаты, кемпинг. К данной подгруппе также относятся курортные отели и пансионаты и т. д.

4.2. Специализированные спортивные объекты – специализированные фитнес-центры, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т. д.

4.3. Культурно-развлекательные центры – кинотеатры, театры, музеи, концертные залы и т. д.

3.4. Анализ рынка коммерческой недвижимости Московской области.

Рынок офисной недвижимости Москвы и МО

Рынок офисной недвижимости в Москве в 2025 году характеризуется низкой динамикой ввода новых объектов, но сохраняющимся высоким спросом на аренду и покупку. Ожидается, что к концу года будет введено около 984 тыс. кв. м коммерческих пространств.

Рынок торговой недвижимости Москвы и МО

Рынок торговой недвижимости Москвы в 2025 году характеризуется ростом цен и активным развитием, несмотря на снижение активности ретейлеров по новым открытиям. Ожидается дальнейший рост цен, особенно в Москве, где они могут вырасти на 10–15%, и более умеренный рост в Московской области (2–3%).

На рынок коммерческой недвижимости существенное влияние оказывают такие ценообразующие факторы как:

- объективные факторы – это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно подразделить на макроэкономические (факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка – налоги, пошлины, динамика курса

Анализ текущих цен рынка коммерческой недвижимости города Москвы и МО

Рынок аренды помещений для проведения мероприятий

При исследовании данного сегмента рынка коммерческой недвижимости города Москвы и Московской

4.4. Объекты общественного питания – специализированные рестораны, кафе и пункты общественного питания.

4.5. Автоцентры – автоцентры, дилерские центры, автосалоны.

Далее, на основании данных справочника оценщика недвижимости - 2023 «Машины и оборудование. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования, Нижний - Новгород, 2023), стр. 20–23) оценщиком приведена классификация машин и оборудования, разделенная на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка:

1. транспортные средства и спецтехника общего применения;
2. спецтехника узкого применения;
3. железнодорожные и водные транспортные средства;
4. серийное оборудование широкого профиля;
5. узкоспециализированное оборудование;
6. средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ;
7. электронное оборудование;
8. инструменты, инвентарь, приборы.

Таким образом, исходя из вышеприведенных норм и классификаций, объекты оценки необходимо отнести к сегментам рынка движимого и недвижимого имущества.

- *нежилые помещения* к сегменту рынка коммерческой недвижимости, подгруппе – офисно-торговая недвижимость, помещения свободного назначения (помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий);

- *часть нежилого помещения* - к сегменту рынка коммерческой недвижимости, подгруппе – торговая недвижимость, особый объект торговой недвижимости (площадь под установку торговых аппаратов);

- *оборудование для зрительного зала* к сегменту рынка движимого имущества, подгруппе – машины и оборудование, узкоспециализированное оборудование.

доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т. д.) и микроэкономические (факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок);

- физические факторы – местонахождение (общая площадь, физическое состояние, уровень отделки, этаж расположения, наличие обременений, качество подъездных путей и т. д.);

- факторы, влияющие на скорость продажи – количество аналогичных предложений, их соотношение со спросом именно в этой части города, характер сделки («прямая» или «встречная» продажа), юридическая «чистота» объекта;

- факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера (реклама, инфляционные ожидания, симпатии, осведомленность и т. д.).

области, оценщиком была использована информация объявлений, опубликованных в средствах массовой

информации и интернет-ресурсах следующих публичных сайтов: <https://www.avito.ru/>, <https://www.cian.ru/>, <https://domclick.ru/>, по результатам, оценщик пришел к выводу, что рынок недвижимости, в месте расположения оцениваемых объектов активен, на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже и аренде подобной коммерческой недвижимости.

Согласно п. «б», ч. 5 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) Оценщик проводит анализ рынка данного сегмента рынка коммерческой недвижимости в схожих по экономическим характеристикам районах Московской области.

Согласно п. «в», ч. 5 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) для определения стоимости недвижимости исследование фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект возможно при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

В данном случае альтернативным вариантом использования и применения объектов-аналогов выступает вариант, в качестве – нежилых помещений свободного

Рынок площадей под размещение банкоматов, терминалов, торговых автоматов

Очередь к банкоматам, платежным терминалам, торговым автоматам сегодня редкость: агрегаты на каждом углу, от магазинов до остановок общественного транспорта. Услуги автоматизации пользуются спросом.

Банкомат – эта система для снятия или перевода денежных средств, а также получения информации о состоянии счета для клиентов банка. При этом банкоматом может воспользоваться и не клиент данного банка, но за перевод денежных средств возможна комиссия, если между банками нет договоренности. Функции банкомата: снятие денежных средств; перевод денежных средств; получение выписки; оформление кредита.

Банкоматы бывают трех типов: снятие, пополнение наличных и смешанный банкомат на снятие и пополнение. Места, где расположены банкоматы, называют пунктом выдачи наличных (или ПВН).

Терминал – это система для оплаты услуг. Это такое же техническое устройство, как и банкомат, но выполняющее другие функции. Платежные терминалы могут принадлежать как банкам, так и сторонним частным организациям.

С помощью платежных терминалов можно оплачивать широкий спектр услуг: интернет, телефон, ЖКХ, кредиты, штрафы и прочее. Терминалы часто расположены в торговых центрах, а одними из самых распространенных являются терминалы платежной системы Qiwi. Для работы с платежным терминалом вам не потребуется карта. Они принимают наличные денежные средства.

Торговые автоматы — это торговые автоматы, которые продают еду, напитки, сигареты, батончики и даже закуски, а также позволяют пополнить свой мобильный и любой другой счет, отправить денежные переводы на всю страну, мир и т.д. практически без вмешательства человека.

Вендинг — это торговля с помощью автоматизированных систем. Клиент оплачивает и получает товар или услугу благодаря техническим приспособлениям без участия продавца или специалиста.

К вендинговым относятся кофейные и снековые автоматы, автоматические массажные кресла и детские качалки, которые часто устанавливают в торговых центрах, и автоматы для печати фотографий, фотосъемки, ксерокопии и др.

Рынок площадей под размещение банкоматов, терминалов, торговых автоматов имеет ряд отличительных особенностей. Как показал анализ данных, размещенных в

назначения, для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий. Помещение свободного назначения – это помещения, изначально спроектированные под различные цели, без какой-либо специализации. К ним могут относиться: отдельно стоящие здания, встроенные помещения (их части), которые можно использовать в иных целях. А именно складские, офисные, торговые здания и помещения.

Таким образом, полученные данные за указанный период позволяют провести частичный анализ рынка объектов недвижимости, нежилых помещений свободного назначения, для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов (минимум три объекта-аналога для произведения расчета рыночной стоимости объектов оценки путем применения метода сравнения продаж). *Перечень (основная информация) подобранных и используемых в расчетах объектов-аналогов (ОА) представлен в п. 4.3. настоящего отчета.*

открытых источниках, арендная плата за такие места зависит от проходимости места, в результате чего арендная плата за такие объекты может устанавливаться от оборота арендатора.

Сегодня банкоматы, терминалы, торговые аппараты можно встретить практически в любом месте с высокой проходимостью, это: торгово-развлекательные центры, торговые центры, бизнес центры, учебные заведения, ж/д станции, аэропорты, заводы, фитнес центры, автомойки, гос. учреждения: ГИБДД, больницы, детские и спортивные учреждения и т.п.

Проведенное исследование показало, что площади под размещение банкоматов, терминалов, торговых аппаратов сдаются в аренду по ставке, превышающей удельную величину ставки торговых площадей в том же здании. При этом существует разница в арендных ставках за площади под банкоматы, терминалы и под вендинговые аппараты: за банкоматы и платежные терминалы ставка, как правило, выше.

Ниже, Оценщиком приводятся корректирующие коэффициенты, отражающие существенную разницу в величине арендных ставок за терминалы, банкоматы и вендинговые аппараты к основным площадям (источник: Справочник Оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 237).

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,69 | 2,51 | 2,87 |
| Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,47 | 2,29 | 2,66 |
| Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади | 0,84 | 0,83 | 0,85 |
| Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади | 0,68 | 0,65 | 0,71 |

В данном случае повышающий коэффициент для площадей под терминалы и банкоматы, по отношению к основным площадям, составляет 2,69; для площадей под вендинговые автоматы, по отношению к основным площадям, составляет 2,47.

В целом, основной применяемой единицей сравнения для объектов недвижимости является цена за 1 кв. м. При этом следует отметить, что в случае банкоматов, терминалов, вендинговых аппаратов и т.п. единицей сравнения является 1 место (площадь для размещения 1 аппарата).

При исследовании данного сегмента рынка коммерческой недвижимости Московской области, по состоянию на дату оценки, использовалась информация, объявлений, опубликованных в средствах массовой информации и интернет-ресурсах следующих публичных сайтов: <https://www.avito.ru/>, <https://www.cian.ru/>, <https://domclick.ru/>. На сегодняшний момент, по результатам проведенного анализа данного сегмента рынка торговых объектов на территории Московской области, можно сделать вывод: рынок банкоматов, терминалов, торговых аппаратов на территории Московской области набирает темп развитие.

Оценщику удалось собрать объем информации, подтверждающей наличие предложений о передаваемых в аренду площадях под установку подобных объектов. Информация о заключенных ранее сделках с аналогичными объектами, площадями под размещение банкоматов, терминалов, торговых автоматов, отсутствует.

Кроме того, Оценщиком отмечены результаты проведенного интервьюирования арендодателей

(собственников, представителей и агентов) отобранных торговых площадей в местах с высоким уровнем проходимости, которыми было подтверждено, отобранные торговые площади предназначены, пригодны для размещения и установки терминалов, кофе-аппаратов, банкоматов.

Согласно п. «б», ч. 5 федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) Оценщик проводит анализ рынка данного сегмента рынка коммерческой недвижимости в схожих по экономическим характеристикам районах Московской области.

Далее, Оценщиком, представлена информация выявленных предложений по аренде торговых площадей, по состоянию на дату оценки (минимум по три объекта-аналога для произведения расчета рыночной стоимости величины арендной платы путем применения метода сравнения предложений).

Таким образом, полученные данные за указанный период позволяют провести частичный анализ рынка объектов недвижимости, площадей под установку торговых аппаратов, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемых объектов (минимум три объекта-аналога для произведения расчета рыночной стоимости объектов оценки путем применения метода сравнения продаж). *Перечень (основная информация) подобранных и используемых в расчетах объектов-аналогов (ОА) представлен в п. 4.3. настоящего отчета.*

3.5. Анализ рынка движимого имущества (оборудование узкоспециализированное).

Объектом оценки является узкоспециализированное оборудование – объект движимого имущества, экран площадью 35,0 кв. м., 1-й этаж.

Учитывая выбранную методологию расчета рекомендуемого размера стоимости оказания организационно-творческих, консультативных,

методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории Муниципального учреждения культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области, анализ текущих цен оборудования для зрительного зала: областей для отображения визуализации – экранов не производится.

3.6. Описание объектов оценки.

Объектом оценки является - право пользования движимым и недвижимым имуществом, на условиях арендной платы, и оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на

территории МУК «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области.

Состояние объектов оценки, по состоянию на дату оценки, определено на основании проведенного Оценщиком анализа информации и технической документации, предоставленных Заказчиком.

Расположение здания МУК «Дворец Культуры» на карте населенного пункта (Источник: Яндекс. Карты. <https://yandex.ru/maps>)

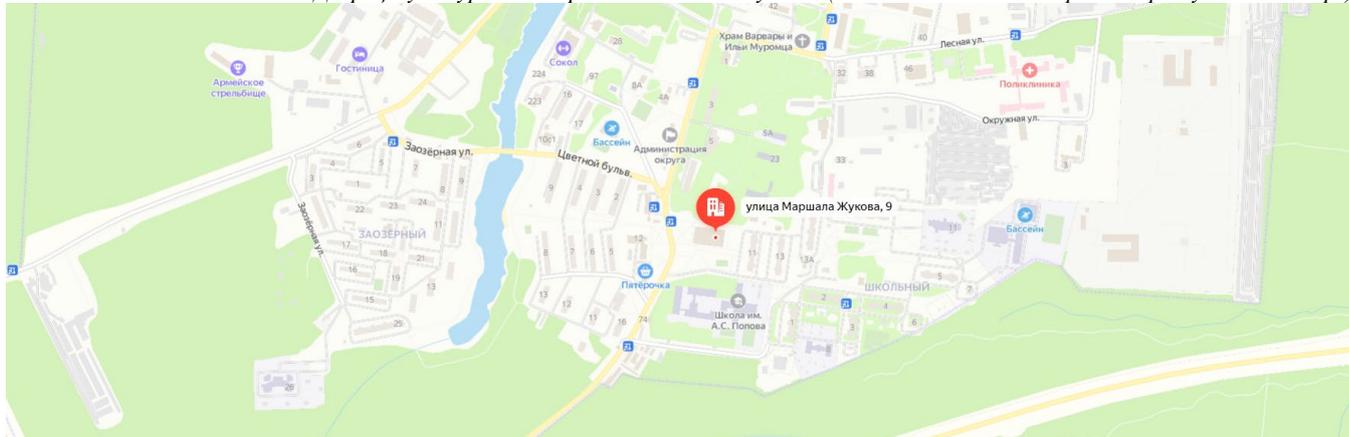


Таблица 1. Основные качественные и количественные характеристики объекта капитального строительства:

Здание МУК «Дворец Культуры» городского округа Власиха по адресу: Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д. 9

Оценщик проверил общую информацию, характеристики, сведения о кадастровой стоимости, сведения о правах и ограничениях (обременениях) здания в котором расположены объект оценки, используя открытую базу Росреестр

| | | |
|---|---|---|
| Здание Дата обновления информации: 26.11.2023 | | Год завершения строительства: 1964 |
| Общая информация | | Сведения о кадастровой стоимости |
| Вид объекта недвижимости | Здание | Кадастровая стоимость (руб) |
| Статус объекта | Актуально | Дата определения |
| Кадастровый номер | 50.20.0040201:712 | Дата внесения |
| Дата присвоения кадастрового номера | 14.01.2014 | |
| Характеристики объекта | | Ранее присвоенные номера |
| Адрес (местоположение) | Московская область, п. Власиха, ул. Маршала Жукова, дом 9 | Условный номер |
| Площадь, кв.м | 4542,8 | Инвентарный номер |
| Назначение | Нежилое | |
| Количество этажей | 5 | |
| Количество подземных этажей | 1 | |
| Материал наружных стен | Кирпичные | |
| | | Сведения о правах и ограничениях (обременениях) |
| | | Вид, номер и дата государственной регистрации права |
| | | Оперативное управление № 50-50-96/147/2011-393 от 29.12.2011 Собственность № 50-50-96/082/2011-192 от 04.08.2011 |

(Источник: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. <https://rosreestr.ru/>)

Физические характеристики здания соответствуют представленной документации.

| | |
|---|---|
| Адрес (местоположение): | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д. 9 |
| Транспортная доступность: | хорошая |
| Интенсивность автомобильного трафика: | средняя |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка): | хорошее |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права, на которое оцениваются, и района в целом: | отсутствуют |
| Экологическая обстановка: | загрязненность воздуха и водоемов на уровне средних показателей по Московской области; уровень шума средний |
| Состояние наружной отделки (износ здания): | в хорошем техническом состоянии |
| Инженерное обеспечение: | электроснабжение, отопление, канализация, ХВС и ГВС |

Таблица 2. Качественные и количественные характеристики объектов недвижимого имущества – нежилых помещений, подлежащих оценке:

| № | Этаж | Номер помещения | Площадь, кв. м. | Качество внутренней и наружной отделки | Текущее назначение и использование | Наиболее эффективное использование оцениваемого имущества |
|----|----------------------------|-----------------|-----------------|--|---|---|
| 1 | цокольный | 11 | 37,50 | с простой внутренней отделкой | помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории Муниципального учреждения культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области | по назначению |
| 2 | 1-й кабинет | 65 | 24,50 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 3 | 1-й кабинет | 6 | 29,50 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 4 | 1-й вестибюль | 2 | 129,70 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 5 | 1-й правое фойе | 51 | 165,20 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 6 | 1-й левое фойе | 13 | 167,90 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 7 | 1-й диско-зал | 31 | 268,40 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 8 | 1-й бильярдная | 28 | 63,70 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 9 | 1-й гримерная | 22 | 21,30 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 10 | 1-й гримерная | 23 | 19,10 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 11 | 1-й зрительный зал + сцена | 51 | 644,20 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 12 | 1-й сцена зрительного зала | б/н | 251,67 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 13 | 2-й зал | 82+83 | 145,70 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 14 | 2-й конференц-зал | 101 | 126,60 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 15 | 2-й кабинет | 105 | 35,70 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |

| | | | | | | |
|---|-------------------------|-----|--------|-------------------------------|--|---------------|
| 16 | 2-й кабинет | 112 | 22,70 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 17 | 3-й малый зал со сценой | 111 | 208,80 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| 18 | 3-й сцена малого зала | б/н | 18,48 | с простой внутренней отделкой | | по назначению |
| <p><i>В результате проведенного анализа Оценщик считает целесообразным использование вышеуказанной информации для последующего определения стоимости.</i></p> | | | | | | |

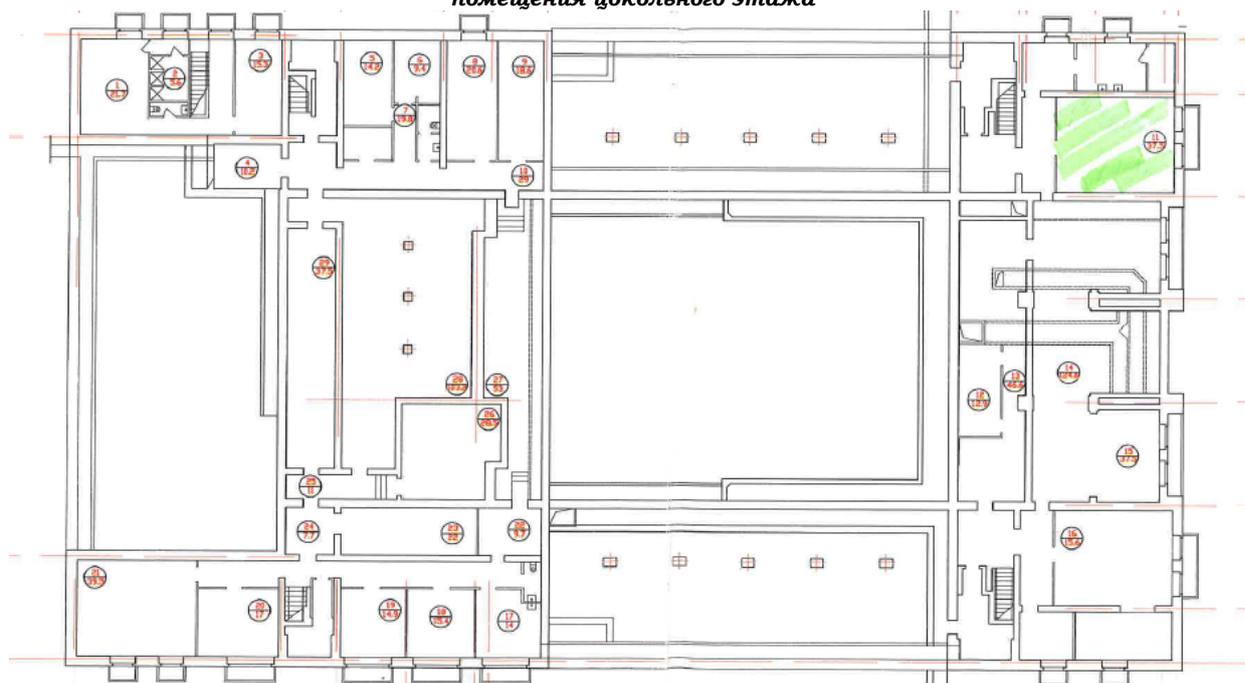
Таблица 3. Качественные и количественные характеристики объекта недвижимого имущества – части нежилого помещения, подлежащего оценке:

| | |
|---|---|
| часть холла – 4,0 м ² (помещение № 66), общей площадью 20,8 м ² , расположенного на 1-ом этаже в здании МУК «Дворец Культуры» городского округа Власиха | |
| Краткая характеристика объекта оценки | |
| Тип объекта: | часть нежилого помещения – площадь |
| Наименование: | часть холла (помещение № 66) |
| Функциональное назначение: | особый объект торговой недвижимости (площадь под установку торговых объектов) |
| Кадастровые (условные) номера помещений: | данные отсутствуют |
| Этаж расположения: | 1 этаж |
| Общая площадь: | 20,8 м ² |
| Оцениваемая площадь: | 4,0 м ² ; 1,0 м ² |
| Отдельный вход: | отсутствует |
| Состояние наружной отделки (износ здания): | в хорошем техническом состоянии |
| Состояние внутренней отделки: | с простой внутренней отделкой |
| Инженерное обеспечение: | электроснабжение, отопление, канализация, ХВС и ГВС |
| <p><i>В результате проведенного анализа Оценщик считает целесообразным использование вышеуказанной информации для последующего определения стоимости.</i></p> | |

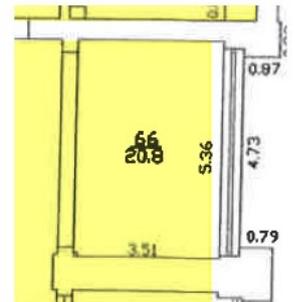
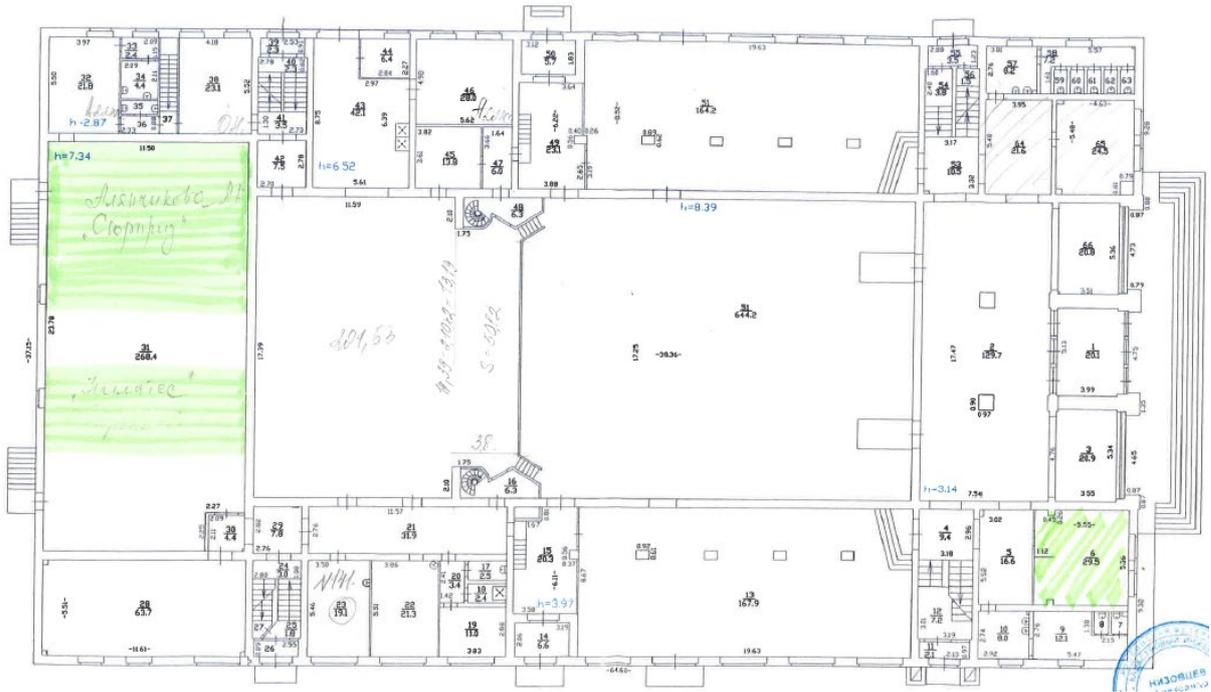
Таблица 4. Качественные и количественные характеристики движимого имущества, подлежащего оценке:

| № | Этаж | Номер помещения | Площадь экрана, кв. м. | Текущее назначение и использование | Физический износ, % | Наиболее эффективное использование оцениваемого имущества |
|---|--------------------------|-----------------|------------------------|------------------------------------|---------------------|---|
| 1 | 1-й экран (светодиодный) | б/н | 35,00 | оборудование для зрительного зала | 10,0% | по назначению |
| <p><i>В результате проведенного анализа Оценщик считает целесообразным использование вышеуказанной информации для последующего определения стоимости.</i></p> | | | | | | |

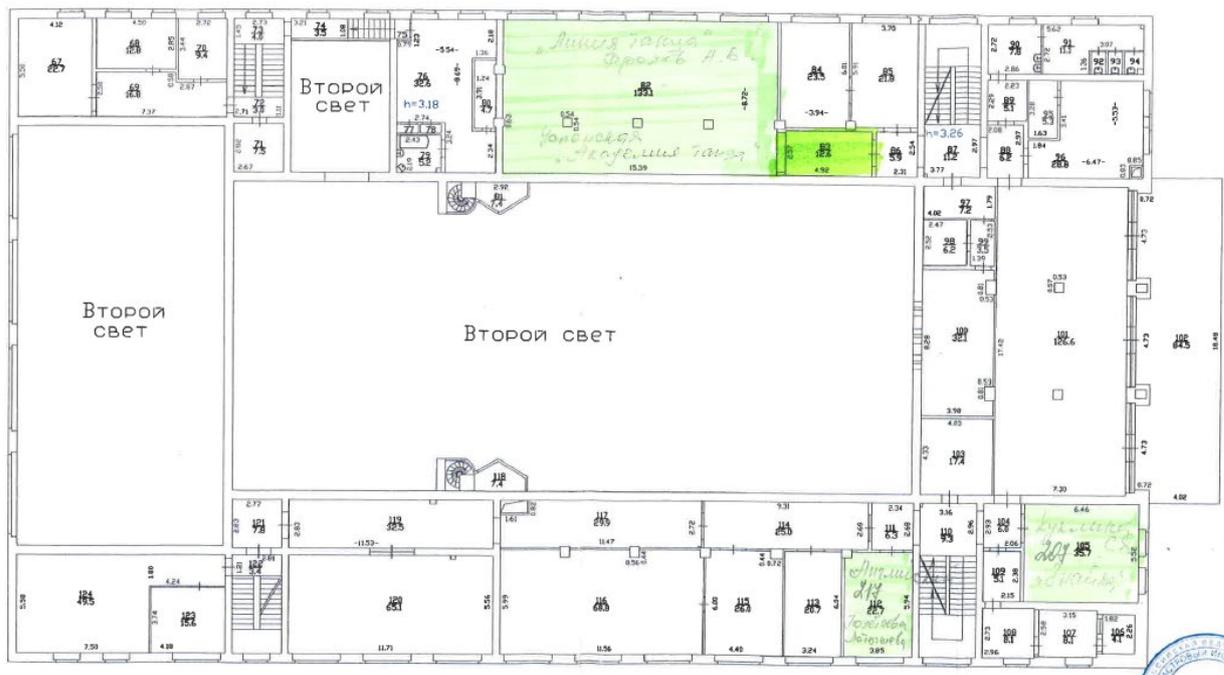
План (чертеж/схема) помещений здания МУК «Дворец Культуры», в котором расположено оцениваемое имущество, по адресу: Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д. 9
помещения цокольного этажа



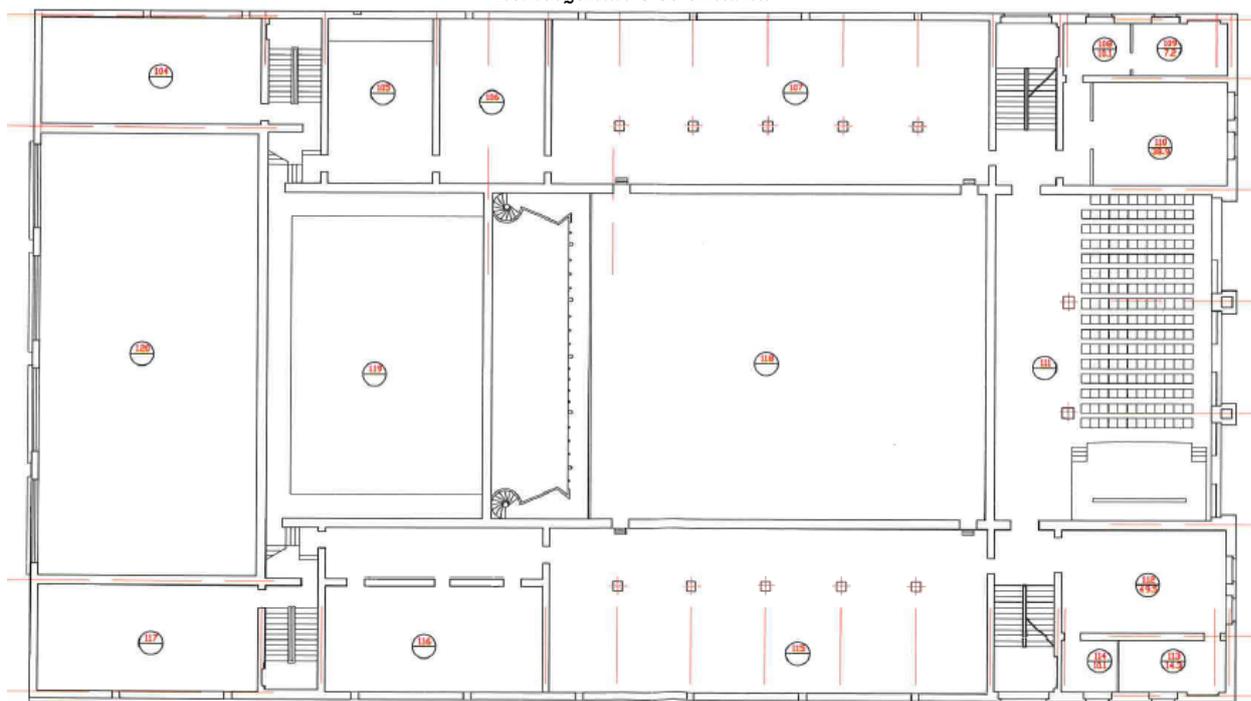
помещения 1-го этажа



помещения 2-го этажа



помещения 3-го этажа



Сведения о техническом состоянии

Техническое состояние здания определено оценщиком экспертным путем, на основании данных Портала Statrael (http://www.statrael.ru/), категория: корректировки рыночной

стоимости зданий и помещений (опубликовано 01.01.2024 г.) (/statistika-gynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti):

Итоги расчетов Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | 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 | 0,91 | 1,00 | 0,95 |
| 3 | Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием | 0,69 | 0,94 | 0,79 |
| 4 | Условно-удовлетворительное | Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания | 0,37 | 0,58 | 0,47 |

Сведения об износах и устареваниях

В соответствии с общепринятой методикой износ объекта в целом определяется как сумма физических износов отдельных его конструктивных элементов, взвешенных по их доле в восстановительной стоимости. При этом признаки физического износа обычно устанавливаются при проведении технической экспертизы. При этом, как правило, учитывается неравномерность нарастания износа во времени. В качестве процедур, выполняемых техническим экспертом, можно отметить визуальный осмотр объекта и техническое диагностирование.

Износ подразделяется на физический, функциональный и внешний. Накопленный износ (без учета внешнего износа) здания определялся по формуле:

$$D_n = 1 - (1 - D_{\phi}) \times (1 - D_{\text{фун}}) \times (1 - D_{\text{в}}),$$

где:

D_n – накопленный износ;

D_{ϕ} , $D_{\text{фун}}$, $D_{\text{в}}$ – физический, функциональный и внешний износы.

Физический износ отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния.

Физический износ определяется методом срока жизни по формуле:

$$K_n = \frac{T_{\phi}}{T_n} \times 100;$$

где:

T_{ϕ} – фактический срок службы данного объекта;

T_n – нормативный срок службы данного объекта.

Таблица. Классификация общественных зданий в зависимости от материала стен и перекрытий:

| Группа зданий | Конструкция зданий | Срок службы, лет |
|---------------|--|------------------|
| I | Здания особо капитальные с железобетонным или металлическим каркасом, с заполнением каменными материалами | 175 |
| II | Здания капитальные со стенами из штучных камней или крупноблочные; колонны или столбы железобетонные либо кирпичные; перекрытия железобетонные или каменные, своды по металлическим балкам | 150 |
| III | Здания со стенами из штучных камней или крупноблочные, колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные | 125 |
| IV | Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы железобетонные или кирпичные, перекрытия деревянные | 100 |
| V | Здания со стенами из облегченной каменной кладки; колонны и столбы кирпичные или деревянные, перекрытия деревянные | 80 |
| VI | Здания деревянные с бревенчатыми или брусчатыми рубленными стенами | 50 |
| VII | Здания деревянные, каркасные и щитовые | 25 |
| VIII | Здания камышитовые и прочие облегченные (деревянные, телефонные кабины и т.п.) | 15 |
| IX | Палатки, павильоны, ларьки и другие облегченные здания торговых организаций | 10 |

(Источник: данные Оценщика, собранные по рекомендациям инструкций ВСН58-88(р) 1989 г.).

3.7. Анализ ликвидности объектов оценки.

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т. е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Применительно к данным Рекомендациям предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т. е. срок экспозиции — это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершения сделки.

Оценщик характеризует ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

| Показатель ликвидности | Высокая | Выше средней | Средняя | Ниже средней | Низкая |
|-------------------------------------|---------|--------------|---------|--------------|---------|
| Примерный срок реализации, месяцев. | Менее 1 | 1-2 | 2-4 | 4-6 | Более 6 |

Принимая во внимание район расположения, основные идентификационные характеристики оцениваемой недвижимости, можно сделать вывод, что средний срок реализации подобных объектов будет составлять «2-4 мес.», т. е. ликвидность данных объектов оценки — «средняя».

3.8. Анализ наиболее эффективного использования.

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении стоимости оцениваемого объекта.

Как и стоимость, наиболее эффективное использование отражает мнение Оценщика, исходящего из анализа господствующих рыночных условий. Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого имущества с наилучшей отдачей, при обязательном условии физической возможности и финансовой оправданности такого рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования оцениваемого объекта выделяют четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – осуществимость физически реальных способов использования объекта оценки.

Юридическая правомочность - допустимость с точки зрения действующего законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит действующему федеральному и местному законодательству, ограничивающему действия собственника по распоряжению объектом оценки.

Финансовая целесообразность (выгодность) – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта оценки должен обеспечить чистый доход собственнику (быть безубыточным).

Юридически правомочные и физически возможные способы использования объекта оценки анализируются с целью определения того, какие из них способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты на операционные (эксплуатационные) расходы, финансовые издержки и амортизацию основного капитала. Все способы использования, которые отвечают поставленному условию, давая положительный доход с достаточной отдачей на вложенный капитал, рассматриваются как финансово приемлемые и оправданные.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода, наилучшее и наиболее эффективное использование подразумевает максимально возможное увеличение чистого дохода собственника от эксплуатации, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Учитывая идентификационные характеристики объектов оценки, а также предпосылки использования, содержащиеся в задании на оценку (определение рыночной стоимости рекомендуемого размера месячной арендной платы для передачи имущества в аренду и стоимости оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории Муниципального учреждения культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области), в качестве наиболее эффективного использования объектов оценки следует признать вариант – по текущему назначению, в качестве объектов движимого и недвижимого имущества, предназначенных для передачи в аренду.

4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1. Порядок проведения оценки и согласования результатов.

В ходе выполнения оценочного задания работа по определению стоимости объекта оценки проводилась в следующей последовательности:

1. Заключение с Заказчиком Контракта об оценке.
2. Определение объектов оценки, цели оценки и даты определения стоимости.
3. Инспекция объектов оценки, установление количественных и качественных характеристик объектов оценки; анализ предоставленных документов.
4. Анализ рынка, к которому относятся объекты оценки.
5. Сбор и проверка информации, необходимой для проведения оценки.
6. Обоснованный выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
7. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки.
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

4.2. Выбор методологии оценки.

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении

Согласование результатов

При применении нескольких подходов и методов Оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

стоимости объекта недвижимости обычно используют три основных подхода.

При применении **сравнительного подхода** к оценке недвижимости Оценщик учитывает следующие положения:

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним 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;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

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

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

23. При применении **доходного подхода** оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении **затратного подхода** Оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности.

Рынок аренды подобных объектов недвижимости в месте расположения объектов оценки относительно развит и, как следствие, есть необходимое для оценки количество информации по ставкам аренды аналогичных объектов, что позволяет применить сравнительный подход в рамках настоящего отчета.

В связи с тем, что нежилые помещения представляют собой встроенные нежилые помещения, конструктивно состоящие из смежных с соседними помещениями стен, перегородок и перекрытий, применение методов затратного подхода для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости в настоящем отчете не представляется возможным. Однако, учитывая качественные и количественные характеристики объекта движимого имущества, его уникальность, Оценщик применяет методы затратного подхода для определения рыночной стоимости последнего, данные методы оценщик использует в рамках доходного подхода.

Учитывая, что результатом оценки должна стать величина арендных платежей, в рамках доходного подхода итоговую величину можно определить при применении метода капитализации, однако при проведении анализа рынка коммерческой недвижимости Оценщик не обнаружил на рынке и в публичных источниках информацию о сделках и/или предложениях аналогичного характера, а применение корректировок явно исказит итоговый результат. Таким образом, оценщик применяет методы доходного подхода лишь в части определения рыночной стоимости величины арендной платы за право временного пользования движимым имуществом.

4.3. Определение рыночной стоимости платы за недвижимое имущество, в рамках сравнительного подхода.

Учитывая выбранную методологию, в рамках данного отчета стоимость объекта оценки рассчитывается исходя из цены аренды аналогичных объектов. Полученный результат корректируется исходя из существенных различий между сравниваемыми объектами.

На этапе сбора информации при сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход применяется потому, что покупатель прежде, чем принять решение об аренде

недвижимости, анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок по аренде, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям законодательства. Таким образом, Оценщиком в расчетах были использованы данные, именуемые как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437 ГК РФ). Следовательно,

Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

Предполагается, что оцениваемая недвижимость реализуется на свободном конкурентном рынке после адекватного маркетинга.

Для определения величины корректировок (поправок) были использованы результаты статистической обработки данных экспертных опросов. В качестве источников информации были избраны: Справочник Оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, октябрь 2021) и Справочник Оценщика недвижимости – 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода.» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021). Вышеуказанные справочники сформированы на основании коллективного экспертного мнения оценочного и банковского сообщества. Оценщик считает допустимым применение корректировок из вышеуказанных источников.

По результатам произведенного анализ текущих цен рынка коммерческой недвижимости (п. 3.4. настоящего отчета), Оценщику удалось собрать достаточное количество информации о размещенных предложениях подобных наиболее схожих объектов недвижимости, в связи с чем, оценщик считает целесообразным для определения достоверной рыночной стоимости объекта оценки произвести анализ нижеприведенных объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одним с оцениваемыми объектами сегментам рынка и сопоставимы с ними по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемые, ценообразование по каждому из указанных ниже факторов единообразно.

Все нижеприведенные объекты-аналоги отображают основные идентификационные характеристики объектов оценки, определяющие его стоимость.

Кроме того, по результатам проведенного интервьюирования арендодателей (собственников, представителей и агентов) ниже представленные отобранные объекты предназначены, пригодны для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории Муниципального учреждения культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области, а также для размещения и установки терминалов, кофе-аппаратов, банкоматов.

Таблица. Информация объявлений передаваемой в аренду недвижимости: помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий на территории Муниципального учреждения культуры «Дворец культуры» городского округа Власиха Московской области:

| № п/п | Наименование | Стоимость почасовой аренды, руб./1 час | Площадь, м ² | Стоимость почасовой аренды за 1 кв.м., руб./1 час | Местоположение (адрес) | Источник информации |
|-------|---|--|-------------------------|---|-----------------------------------|---|
| 1 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 3 500,00 | 150,00 | 23,33 | Москва, ул. Мастеркова, 4 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zalov_dlya_konferentsiy_150_kv_bez_kolonn_7329919759?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZElPWepvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA |
| 2 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 2 800,00 | 75,77 | 36,95 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatiya_v_osobnyake_4511094834?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZElPWepvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA |
| 3 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 600,00 | 77,80 | 20,57 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatiya_v_osobnyake_4479245667?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZElPWepvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA |
| 4 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 3 000,00 | 70,00 | 42,86 | Москва, Ленинградский пр-т, 68с16 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_interernyy_zal_istochnik_sveta_2696933420?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZElPWepvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA |
| 5 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 500,00 | 40,00 | 37,50 | Москва, ул. Ильинка, 4 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_dlya_treninga_2335990962?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZElPWepvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA |
| 6 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 2 800,00 | 61,73 | 45,36 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lectoriya_uchebnogo_klassa_v_tsentre_moskvy_3678771896?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZElPWepvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA |
| 7 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 700,00 | 42,00 | 40,48 | Москва, ул. Костякова, 9 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_treningov_42_kv_m_2133716083?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI1ZElPWepvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA |

| | | | | | | |
|----|---|----------|--------|-------|--|---|
| 8 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 500,00 | 60,00 | 25,00 | Москва, Бауманская ул., 24 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_tantsev_yogi_aeroyogimeropriyatiy_3561096088?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 9 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 750,00 | 25,00 | 30,00 | Москва, Садовая-Триумфальная ул., 4/10 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_obucheniya_i_prazdniki_7262368871?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 10 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 900,00 | 72,00 | 12,50 | Москва, Токмаков пер., 16с2 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_pod_meropriyatiya_i_prazdniki_7262368871?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 11 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 900,00 | 78,00 | 11,54 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatiy_1988092332?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 12 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 2 500,00 | 70,00 | 35,71 | Москва, Самокатная ул., 2Ас1 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_na_yauze_2347954937?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 13 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 2 000,00 | 70,00 | 28,57 | Москва, Люсиновская ул., 62 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_na_lyusinovskoy_3911512595?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 14 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 500,00 | 75,00 | 20,00 | Москва, Рублёвское ш., 48/1 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_75kv_metrov_7372677069?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 15 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 700,00 | 127,00 | 5,51 | Москва, ул. Юрия Никулина, 3 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_tantsevalnogo_zala_v_moskve_4608993570?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 16 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 700,00 | 90,00 | 7,78 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_zala_2160706815?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 17 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 800,00 | 33,00 | 24,24 | Москва, Марксистская ул., 20с5 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_kabineta_33_m_na_chas_kovorking_7385141672?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 18 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 100,00 | 16,00 | 68,75 | Москва, Чистопрудный б-р, 12к2 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_dlya_meropriyatiya_vini_shko_7282266876?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 19 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 600,00 | 45,00 | 13,33 | Москва, ул. Трофимова, 21к1 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pomeschenie_dlya_meropriyatiy_v_moskve_4491113052?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 20 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 790,00 | 28,10 | 63,70 | Москва, Неглинная ул., 29с1 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_dlya_vecherinki_greyloft_s_verandoy_3807778920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 21 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 750,00 | 27,00 | 27,78 | Москва, Каланчёвская ул., 17с1 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zalov_dlya_treningov_na_krasnyh_vorotah_1867325149?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
| 22 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 275,00 | 23,00 | 11,96 | Москва, Шарикоподшипниковская ул., 22 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_pod_meropriyatie_4231816795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisb2NhbFByaW9yaXR5ljiOjA7czoxOiJ4lztzOjE2Oij1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |

| | | | | | | |
|--|---|-----------|---------|--------|--|---|
| | | | | | | IjtzOjE2OiJzMVQ4a0ltd3NzNEFzdFByIjt9H-6-mz8AAAA |
| 23 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 800,00 | 55,00 | 14,55 | Москва, Шоссе энтузиастов Электродная 2 стр 29. | https://yandex.ru/maps/213/moscow/house/elektrodnaya_ulitsa_2s29/Z04YcQJiSEcFQFvtXt0cnpmZQ==/?ll=37.745707%2C55.711693&z=10.35 |
| 24 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 000,00 | 185,00 | 5,41 | Москва, Охотный ряд | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/loft_dlya_konferentsiy_v_arendu_7434904571?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjJHSONHY2lXa25U0oyTkJuljt9h0aSj8AAAA |
| 25 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 6 000,00 | 200,00 | 30,00 | Москва, ул. Сретенка, 26/1 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_dlya_meropriyatiy_3732164784?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjJHSONHY2lXa25U0oyTkJuljt9h0aSj8AAAA |
| 26 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 10 000,00 | 550,00 | 18,18 | Москва, ул. Казакова, 8с2 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_loft-pomescheniya_2443541208?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjJHSONHY2lXa25U0oyTkJuljt9h0aSj8AAAA |
| 27 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 15 000,00 | 455,00 | 32,97 | Москва, Большой Трёхсвятительский пер., 2/1с1 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_pod_meropriyatya_3145719850?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjJseTBzcTNjRVl3SGJFOEFmljt9RRISNj8AAAA |
| 28 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 400,00 | 45,50 | 30,77 | Москва, улица Лесная, дом 63, строение 1 | https://www.mos.ru/arenda/catalog/hall/202369/ |
| 29 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 58 394,00 | 319,20 | 182,94 | Москва, улица Дольская, дом 1, строение 5 | https://www.mos.ru/arenda/catalog/hall/26/ |
| 30 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 56 614,00 | 280,20 | 202,05 | Москва, улица Дольская, дом 1, строение 6 | https://www.mos.ru/arenda/catalog/hall/17/ |
| 31 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 36 000,00 | 457,10 | 78,76 | Москва, улица Волхонка, дом 13 | https://www.mos.ru/arenda/catalog/hall/215505/ |
| 32 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 600,00 | 39,60 | 15,15 | Москва, проезд Путовой, д. 38А | https://www.mos.ru/arenda/catalog/hall/207863/ |
| 33 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 600,00 | 28,10 | 21,35 | Москва, пер. Гжедьский, д. 3 | https://www.mos.ru/arenda/catalog/hall/215678/ |
| 34 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 10 500,00 | 1200,00 | 8,75 | Москва, Шмитовский пр., 3с1 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_s_terrasoy_dlya_konferentsii_sem_inara_4600870169?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfaOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjJseF2QfAAAA |
| 35 | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | 1 000,00 | 49,00 | 20,41 | Москва, Малая Семёновская ул., 30с8 | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_pod_meropriyatye_7303131094?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjI1dzlkQ2ZBMj16UG9iajZYIj949UkqD8AAAA |
| Средневзвешенная ставка аренды 1 м² объекта-аналога, руб. | | | | | 36,99 | |
| Минимальная цена 1 м² объекта-аналога, руб. | | | | | 5,41 | |
| Максимальная цена 1 м² объекта-аналога, руб. | | | | | 202,05 | |

Цены предложений и диапазон цен подобранных объектов-аналогов находится в столбцах «Стоимость».

Таблица. Информация объявлений передаваемой в аренду недвижимости: площади под установку торговых аппаратов:

| № п/п | Наименование | Стоимость, руб. | Площадь, м² | Цена за 1 м², руб. | Месторасположение (адрес) | Источник информации |
|-------|------------------|-----------------|-------------|--------------------|----------------------------------|---|
| 1 | торговая площадь | 10 000,00 | 1,00 | 10 000,00 | Москва, Аминьевское ш., 4ДкЗлитВ | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1_m_7250468003?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OjI1dzlkQ2ZBMj16UG9iajZYIj949UkqD8AAAA |

| | | | | | | |
|---|---------------------|-----------|------|-----------|---|---|
| 2 | торговая площадь | 35 000,00 | 5,00 | 7 000,00 | Москва, Пролетарский пр-т, 26А | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_5_m_2074184304?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJskJpY0gyUT15bFlwenEwJjt9ckaQZT8AAAA |
| 3 | торговая площадь | 24 000,00 | 5,00 | 4 800,00 | Москва, Смоленский б-р, 24с2 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_i_uslugi_na_smolenskoj_3859155817?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJ5dkxzQ1prdXIHrdMwWlczljt9M-kBbT8AAAA |
| 4 | торговая площадь | 2 500,00 | 1,00 | 2 500,00 | Москва, Большая Марьянская ул., 7к2 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_1-3m_pod_vending_7325285564?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJjUWRsYjBKSXRvcZqQkNrJjt9vS1JOT8AAAA |
| 5 | торговая площадь | 7 000,00 | 5,00 | 1 400,00 | Москва, Пресненская наб., 8с1 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/yuridicheskiy_adres_v_moskva_siti_ifns_3_7461739266?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AOUD_YToxOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJjUWRsYjBKSXRvcZqQkNrJjt9vS1JOT8AAAA |
| 6 | торговая площадь | 5 000,00 | 2,00 | 2 500,00 | Москва, ул. Фёдора Полетаева, 28 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_2_m_3659676624?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJjUWRsYjBKSXRvcZqQkNrJjt9vS1JOT8AAAA |
| 7 | торговая площадь | 15 000,00 | 1,00 | 15 000,00 | Москва, Электроводская ул., 21 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/vending_kofe_i_gotovye_obedy_7362062796?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJjUWRsYjBKSXRvcZqQkNrJjt9vS1JOT8AAAA |
| 8 | торговая площадь | 20 000,00 | 5,00 | 4 000,00 | Москва, Мещанская ул., 14 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/kratkosrochnaya_arendu_u_supermarketa_do_metro_5_min_7397509221?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJ5dkxzQ1prdXIHrdMwWlczljt9M-kBbT8AAAA |
| 9 | торговая площадь | 24 000,00 | 5,00 | 4 800,00 | Москва, Смоленский б-р, 24с2 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_i_uslugi_na_smolenskoj_3859155817?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJ5dkxzQ1prdXIHrdMwWlczljt9M-kBbT8AAAA |
| 10 | торговая площадь | 15 000,00 | 4,30 | 3 488,37 | Москва, Большая Грузинская ул., 37 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7328413258?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJ5dkxzQ1prdXIHrdMwWlczljt9M-kBbT8AAAA |
| 11 | торговая площадь | 5 000,00 | 1,00 | 5 000,00 | Москва, ул. Академика Анохина, 2к2 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_vending_7394297568?context=H4sIAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJjUWRsYjBKSXRvcZqQkNrJjt9vS1JOT8AAAA |
| 12 | торговая площадь | 10 000,00 | 1,00 | 10 000,00 | Москва, Аминьевское ш., 4Дк3литВ | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_1_m_7250468003?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJjUWRsYjBKSXRvcZqQkNrJjt9vS1JOT8AAAA |
| 13 | торговая площадь | 25 000,00 | 3,00 | 8 333,33 | Москва, 7-я Кожуховская ул., 9 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/arendu_torgovoy_ploschadi_3_m_3528130816?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJjUWRsYjBKSXRvcZqQkNrJjt9vS1JOT8AAAA |
| 14 | торговая площадь | 7 600,00 | 1,00 | 7 600,00 | Москва, Новомосковский административный округ, р-н Коммунарка, жилой комплекс Скандинавия, ул. Эдварда Грига, 17 | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_7389219047?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOisJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OisJjUWRsYjBKSXRvcZqQkNrJjt9vS1JOT8AAAA |
| Средневзвешенная ставка аренды 1 м² объекта-аналога, руб. | | | | | | 6 172,98 |
| Минимальная цена 1 м² объекта-аналога, руб. | | | | | | 1 400,00 |
| Максимальная цена 1 м² объекта-аналога, руб. | | | | | | 15 000,00 |

Цены предложений и диапазон цен подобранных объектов-аналогов находится в столбцах «Стоимость», «Цена».

Диапазоны цен на подобные объекты недвижимости не окончательный и может изменяться в зависимости от физических факторов недвижимости, в особенности от местонахождения, степени развития инфраструктуры и транспортного сообщения, состояния объекта недвижимости, общей площади, этажности, материала стен, уровня отделки (ремонта), наличия отдельного входа и т. д.

Обращаем внимание, диапазон цен приведен без учета снижающих и повышающих стоимость коэффициентов и процентных корректировок, ввиду особенностей каждого из подобранных объектов (для каждого из объекта-аналога коэффициенты, корректировки индивидуальны).

Все вышеприведенные объекты-аналоги относятся к одним с оцениваемыми объектами сегментам рынка, однако оценщиком был произведен отбор аналогов, максимально

отвечающих критерию сопоставимости с объектами оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту

оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Таблица 1. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): площадей под установку торговых аппаратов

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|-----------------------------------|---|---|---|
| Цена аренды (предложения): | 2 500,00 | 5 000,00 | 24 000,00 |
| Площадь (м²): | 1,00 | 1,00 | 5,00 |
| Цена аренды за единицу площади: | 2 500,00 | 5 000,00 | 4 800,00 |
| Дата аренды (предложения): | июл.24 | июл.24 | июл.24 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Большая Марьинская ул., 7к2 | Москва, ул. Академика Анохина, 2к2 | Москва, Смоленский б-р, 24с2 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | особый объект торговой недвижимости | особый объект торговой недвижимости | особый объект торговой недвижимости |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_1-3m_pod_vending_7325285564?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJjUWRsYjBKSXRVclZqQkNrljt9vS1J0T8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_vending_7394297568?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJlW0xRVZzdQcGVyeDk1UHRwJjt95aXp5z8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_i_uslugi_na_smolenskoj_3859155817?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJ5dkxzQ1prdxIHrdmWlczJjt9M-kBbT8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 2. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 1 600,00 | 1 500,00 | 1 000,00 | 2 000,00 |
| Площадь (м²): | 77,80 | 60,00 | 49,00 | 70,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 20,57 | 25,00 | 20,41 | 28,57 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Бауманская ул., 24 | Москва, Малая Семёновская ул., 30с8 | Москва, Люсиновская ул., 62 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatya_v_osobnyake_4479245667?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_tantsev_yogi_aeroyogimero_priyatij_3561096088?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJ1ZELPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_pod_meropriatie_7303131094?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJ1dzlkQ2ZBMj16UG9iajZYj949UKqD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_na_lyusinovskoy_3911512595?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOiJ4JjtzOjE2OiJnb0hTY1dRRjhlLVlhlYXpCJjt9BUiiYD8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 3. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 1 790,00 | 1 500,00 | 3 000,00 | 2 500,00 |
| Площадь (м²): | 28,10 | 40,00 | 70,00 | 70,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 63,70 | 37,50 | 42,86 | 35,71 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Неглинная ул., 29с1 | Москва, ул. Ильинка, 4 | Москва, Ленинградский пр-т, 68с16 | Москва, Самокатная ул., 2Ас1 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |

| | | | | |
|----------------------|---|---|---|---|
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_dlya_vech_erinki_greyloft_s_verandoy_3807778920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_dlya_treninga_2335990962?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_interer_nyy_zal_istochnik_sveta_2696933420?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_na_yauze_2347954937?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA |
|----------------------|---|---|---|---|

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 4. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 2 000,00 | 2 800,00 | 2 500,00 | 1 700,00 |
| Площадь (м²): | 70,00 | 61,73 | 70,00 | 42,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 28,57 | 45,36 | 35,71 | 40,48 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Люсиновская ул., 62 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Самокатная ул., 2Ас1 | Москва, ул. Костякова, 9 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_na_lyusinovskoy_3911512595?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lectoriya_uc_hebnogo_klassa_v_tsentr_e_moskvy_3678771896?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_na_yauze_2347954937?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_trenirovki_42_kv.m_2133716083?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 5. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 900,00 | 700,00 | 900,00 |
| Площадь (м²): | 78,00 | 90,00 | 72,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 11,54 | 7,78 | 12,50 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Токмаков пер., 16с2 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatij_1988092332?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_zala_2160706815?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1R0libk9JMDJmSnVSUm9uljt999Usaj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_pod_meropriyatija_i_prazdniki_7262368871?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OjJ1ZEIPWEpvNzIwZlWa2JDWtJZlJt9HehTYD8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 6. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|------------|------------|------------|------------|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 900,00 | 1 000,00 | 700,00 | 900,00 |
| Площадь (м²): | 72,00 | 49,00 | 90,00 | 78,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 12,50 | 20,41 | 7,78 | 11,54 |

| | | | | |
|-----------------------------------|---|---|---|---|
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Токмаков пер., 16с2 | Москва, Малая Семёновская ул., 30с8 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_pod_meropriyatiya_i_prazdniki_7262368871?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI1ZEIPWepvNzIwa2JDWTJZJjt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_pod_meropriyatie_7303131094?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI1dzlkQ2ZBMjI6UG9iajZYJt949UKqD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arena_zala_2160706815?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI1R0libk9JMDJmSnVSUm9uJjt999Usaj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatiy_1988092332?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI1ZEIPWepvNzIwa2JDWTJZJjt9HehTYD8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 7. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 275,00 | 600,00 | 900,00 | 900,00 |
| Площадь (м²): | 23,00 | 45,00 | 78,00 | 72,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 11,96 | 13,33 | 11,54 | 12,50 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Шарикоподшипниковская ул., 22 | Москва, ул. Трофимова, 21к1 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 | Москва, Токмаков пер., 16с2 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_pod_meropriyatie_4231816795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIzMVQ4a0ltd3NzNEFzdFByJt9H-6-mz8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pomeschenie_dlya_meropriyatiy_v_moskve_4491113052?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI4kacydGdPNkJMUmVibHNRJjt9OL2qj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatiy_1988092332?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI1ZEIPWepvNzIwa2JDWTJZJjt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_pod_meropriyatiya_i_prazdniki_7262368871?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI1ZEIPWepvNzIwa2JDWTJZJjt9HehTYD8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 8. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 275,00 | 700,00 | 900,00 |
| Площадь (м²): | 23,00 | 90,00 | 78,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 11,96 | 7,78 | 11,54 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Шарикоподшипниковская ул., 22 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_pod_meropriyatie_4231816795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjIzMVQ4a0ltd3NzNEFzdFByJt9H-6-mz8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arena_zala_2160706815?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI1R0libk9JMDJmSnVSUm9uJjt999Usaj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatiy_1988092332?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5JjtiOjA7czoxOjI4JjtzOjE2OjI1ZEIPWepvNzIwa2JDWTJZJjt9HehTYD8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 9. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 900,00 | 700,00 | 275,00 | 1 600,00 |
| Площадь (м²): | 78,00 | 90,00 | 23,00 | 77,80 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 11,54 | 7,78 | 11,96 | 20,57 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Шарикоподшипниковская ул., 22 | Москва, Садовническая ул., 78с5 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatij_1988092332?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE2OjIjZlPWEpvNzlw2JDWTJZlJt9HehTYD8AAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arena_zala_2160706815?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE2OjIjZlPWEpvNzlw2JDWTJZlJt9HehTYD8AAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_pod_meropriatie_4231816795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE2OjIjZlPWEpvNzlw2JDWTJZlJt9HehTYD8AAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatija_v_osobnyake_4479245667?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE2OjIjZlPWEpvNzlw2JDWTJZlJt9HehTYD8AAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 10. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 1 790,00 | 1 700,00 | 2 800,00 | 750,00 |
| Площадь (м²): | 28,10 | 42,00 | 61,73 | 25,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 63,70 | 40,48 | 45,36 | 30,00 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Неглинная ул., 29с1 | Москва, ул. Костякова, 9 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Садовая-Триумфальная ул., 4/10 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_dlya_vechirinki_greyloft_s_verandoy_3807778920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE2OjIjZlPWEpvNzlw2JDWTJZlJt9HehTYD8AAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_treningov_42_kv_m_2133716083?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE2OjIjZlPWEpvNzlw2JDWTJZlJt9HehTYD8AAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lectoriya_uchebnogo_klassa_v_tsentre_moskvy_3678771896?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE2OjIjZlPWEpvNzlw2JDWTJZlJt9HehTYD8AAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatija_v_osobnyake_4479245667?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7c2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjE2OjIjZlPWEpvNzlw2JDWTJZlJt9HehTYD8AAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 11. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 3 000,00 | 1 700,00 | 750,00 | 2 800,00 |
| Площадь (м²): | 70,00 | 42,00 | 25,00 | 75,77 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 42,86 | 40,48 | 30,00 | 36,95 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Ленинградский пр-т, 68с16 | Москва, ул. Костякова, 9 | Москва, Садовая-Триумфальная ул., 4/10 | Москва, Садовническая ул., 78с5 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |

| | занятий или мероприятий | занятий или мероприятий | занятий или мероприятий | занятий или мероприятий |
|------------------------------|---|---|---|---|
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_interer_nyy_zal_istochnik_sveta_2696933420?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_treningov_42_kv.m_2133716083?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_obucheniya_s_kushetkami_byuti_kovork_2706284381?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatiya_v_osobnyake_4511094834?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 12. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 1 790,00 | 36 000,00 | 3 000,00 |
| Площадь (м²): | 28,10 | 457,10 | 70,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 63,70 | 78,76 | 42,86 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Негинная ул., 29с1 | Москва, улица Волхонка, дом 13 | Москва, Чистопрудный б-р, 12к2 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_dlya_vecherinki_greyloft_s_verandoy_3807778920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ5Wk9hdzRnNUVMT25POFhpJt9AIT9Wj8AAAA | https://www.mos.ru/arenda/catalog/hall/215505/ | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_dlya_meropriyatiya_vinisko_7282266876?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ5Wk9hdzRnNUVMT25POFhpJt9AIT9Wj8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 13. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 1 790,00 | 2 500,00 | 2 800,00 | 3 000,00 |
| Площадь (м²): | 28,10 | 70,00 | 61,73 | 70,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 63,70 | 35,71 | 45,36 | 42,86 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Негинная ул., 29с1 | Москва, Самокатная ул., 2Ас1 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Ленинградский пр-т, 68с16 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_dlya_vecherinki_greyloft_s_verandoy_3807778920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ5Wk9hdzRnNUVMT25POFhpJt9AIT9Wj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_na_yauze_2347954937?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJnb0hTY1dRRjhLVhIYXpCjIt9BUiYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lectoriya_uchebного_klassa_v_tsentre_moskvy_3678771896?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_interer_nyy_zal_istochnik_sveta_2696933420?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOiJsb2NhbFByaW9yaXR5lJtiOjA7czoxOiJ4lJtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZlJt9HehTYD8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 14. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 700,00 | 1 000,00 | 600,00 | 900,00 |
| Площадь (м²): | 90,00 | 49,00 | 45,00 | 78,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 7,78 | 20,41 | 13,33 | 11,54 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Малая Семёновская ул., 30с8 | Москва, ул. Трофимова, 21к1 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arend_a_zala_2160706815?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs b2NhbFByaW9yaXR5l jtiOjA7czoxOjJ4JjtzOjE2O iJ1R0ljbk9JMDJmSnVS Um9uJt999Usaj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_pod_mero priyatye_7303131094?cont ext=H4sIAAAAAAAAA_w E_AMD_YToyOntzOjEzO iJsb2NhbFByaW9yaXR5l jtiOjA7czoxOjJ4JjtzOjE2 Oi1dzlkQ2ZBMjl6UG9ia jYjYt949UKqD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pomeschenie_dlya_m eropriyatij_v_moskve_44 91113052?context=H4sI AAAAAAAAA_wE_AMD_YT oyOntzOjEzOjJs b2NhbF ByaW9yaXR5l jtiOjA7czo xOjJ4JjtzOjE2OjJ4akcyd GdPNkJMUmVibHNRIjt9 OL2qvj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_m eropriyatij_1988092332? context=H4sIAAAAAAAAA _wE_AMD_YToyOntzOjE zOjJs b2NhbFByaW9yaX R5l jtiOjA7czoxOjJ4JjtzO jE2OjJ1ZEIPWEpvNzlWa 2JDWTJZl jt9HehTYD8A AAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 15. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 275,00 | 800,00 | 900,00 | 600,00 |
| Площадь (м²): | 23,00 | 33,00 | 72,00 | 45,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 11,96 | 24,24 | 12,50 | 13,33 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Шарикоподшипниковская ул., 22 | Москва, Марксистская ул., 20с5 | Москва, Токмаков пер., 16с2 | Москва, ул. Трофимова, 21к1 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheni a_pod_meropriyatye_423 1816795?context=H4sIA AAAAAAAAA_wE_AMD_YT oyOntzOjEzOjJs b2NhbFB yaW9yaXR5l jtiOjA7czox OiJ4JjtzOjE2OjJz MVQ4a 0ltd3NzNEFzdFBYl jt9H- 6-mz8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_kabineta_33_ m_na_chas_kovorking_7 385141672?context=H4s IAAAAAAAA_wE_AMD_Y ToyOntzOjEzOjJs b2Nhb FByaW9yaXR5l jtiOjA7cz oxOjJ4JjtzOjE2OjJ5Wk9 hdzRnNUVMT25POFhplj t9AIT9Wj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_pod_m eropriyatija_i_prazdniki_ 7262368871?context=H 4sIAAAAAAAAA_wE_AMD _YToyOntzOjEzOjJs b2N hbFByaW9yaXR5l jtiOjA7 czoxOjJ4JjtzOjE2OjJ1ZE IPWEpvNzlWa2JDWTJZl jt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pomeschenie_dlya_m eropriyatij_v_moskve_44 91113052?context=H4sI AAAAAAAAA_wE_AMD_YT oyOntzOjEzOjJs b2NhbF ByaW9yaXR5l jtiOjA7czo xOjJ4JjtzOjE2OjJ4akcyd GdPNkJMUmVibHNRIjt9 OL2qvj8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 16. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 1 500,00 | 1 500,00 | 800,00 | 750,00 |
| Площадь (м²): | 40,00 | 60,00 | 33,00 | 25,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 37,50 | 25,00 | 24,24 | 30,00 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, ул. Ильинка, 4 | Москва, Бауманская ул., 24 | Москва, Марксистская ул., 20с5 | Москва, Садовая-Триумфальная ул., 4/10 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_dlya_trening | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_ta | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_kabineta_33_ | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_ob |

| | | | | |
|--|--|---|--|---|
| | a_2335990962?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | ntsev_yogi_aeroyogimero priyatiy_3561096088?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | m_na_chas_kovorking_7385141672?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | ucheniya_s_kushetkami byuti_kovork_2706284381?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |
|--|--|---|--|---|

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 17. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 1 790,00 | 1 700,00 | 2 800,00 | 750,00 |
| Площадь (м²): | 28,10 | 42,00 | 75,77 | 25,00 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 63,70 | 40,48 | 36,95 | 30,00 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Негинная ул., 29с1 | Москва, ул. Костякова, 9 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Садовая-Триумфальная ул., 4/10 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_dlya_vecheringi_greyloft_s_verandoy_3807778920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_trainingov_42_kv.m_2133716083?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_meropriyatiya_v_osobnyake_4511094834?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_obucheniya_s_kushetkami_byuti_kovork_2706284381?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 18. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 |
|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 1 790,00 | 1 100,00 | 36 000,00 |
| Площадь (м²): | 28,10 | 16,00 | 457,10 |
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 63,70 | 68,75 | 78,76 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Негинная ул., 29с1 | Москва, Чистопрудный б-р, 12к2 | Москва, улица Волхонка, дом 13 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_dlya_vecheringi_greyloft_s_verandoy_3807778920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_dlya_meropriyatiya_vinishko_7282266876?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJs2NhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOiJ4IjtzOjE2OiJ1ZEIPWEpvNzlWa2JDWTJZljt9HehTYD8AAAA | https://www.mos.ru/arenda/catalog/hall/215505/ |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Таблица 19. Информация/обоснование выбора объектов-аналогов (ОА): помещения для оказания организационно-творческих, консультативных, методических услуг в подготовке и проведении культурно-досуговых мероприятий

| | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Цена почасовой аренды (предложения): | 1 790,00 | 2 800,00 | 3 000,00 | 1 100,00 |
| Площадь (м²): | 28,10 | 61,73 | 70,00 | 16,00 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Цена почасовой аренды за единицу площади: | 63,70 | 45,36 | 42,86 | 68,75 |
| Дата аренды (предложения): | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Локальное местоположение (адрес): | Москва, Неглинная ул., 29с1 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Ленинградский пр-т, 68с16 | Москва, Чистопрудный б-р, 12к2 |
| Доступ к объекту: | свободный | свободный | свободный | свободный |
| Функциональное назначение: | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | зал для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Физическое состояние здания: | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Источник информации: | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_dlya_vecherinki_greyloft_s_verandoy_3807778920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI5Wk9hdzRnNUVMT25POFhplj9AIt9Wj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lectoriya_uchebnoy_klassa_v_tsentr_e_moskvy_3678771896?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI5Wk9hdzRnNUVMT25POFhplj9AIt9Wj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_interer_nyy_zal_istochnik_sveta_2696933420?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI5Wk9hdzRnNUVMT25POFhplj9AIt9Wj8AAAA | https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_dlya_meropriyatiya_v_nishko_7282266876?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjJsbnhbFByaW9yaXR5IjtiOjA7czoxOjI4IjtzOjE2OjI5Wk9hdzRnNUVMT25POFhplj9AIt9Wj8AAAA |

Полноэкранные скриншоты объектов-аналогов содержатся в приложении к настоящему отчету.

Сравнение объектов оценки с объектами-аналогами, определение корректировок, и порядок их внесения

Для того чтобы определить стоимость сдачи недвижимости в аренду, необходимо вносить корректировки к ценам арендных ставок объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и объектом оценки. Корректировки применяются лишь в случае отличия объектов-аналогов от оцениваемого. Если отличий нет, поправка не применяется, т. е. равна нулю. При отличии объектов-аналогов в лучшую сторону, вносятся понижающие корректировки, при отличии в худшую сторону – вносятся повышающие корректировки.

Для объекта недвижимого имущества основными ценообразующими параметрами (параметрами, которые формируют и влияют на рыночную стоимость объекта) являются следующие факторы:

- Корректировка на торг;
- Корректировка на передаваемые имущественные права;
- Корректировка на условия финансирования;
- Корректировка на дату продажи (предложения);
- Корректировка на статус населенного пункта (местоположение);
- Корректировка на местонахождение в пределах города;
- Корректировка на расположение относительно «красной линии»;
- Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта;
- Корректировка на пешеходный трафик;
- Корректировка на тип парковки;

Обоснование корректировок и порядок их внесения

1. Корректировка на торг.

Это процентная корректировка (%). Уторговывание – процесс изменения стоимости объекта в ходе переговоров продавца и покупателя объекта. Данный фактор является немаловажным как для продавца, так и для покупателя, потому как в некоторых случаях продавец изначально закладывает надбавку с целью снижения ее в ходе подготовки к заключению сделки, используя как психологически располагающий к «конструктивному» диалогу фактор, а в некоторых случаях покупатель

- Корректировка на доступ к объекту;
 - Корректировка на функциональное назначение;
 - Корректировка на общую площадь;
 - Корректировка на тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание);
 - Корректировка на этаж расположения;
 - Корректировка на наличие отдельного входа;
 - Корректировка на физическое состояние;
 - Корректировка на состояние отделки.
- Корректировки могут вноситься как:
- процентные к единице сравнения;
 - абсолютные поправки к единице сравнения.

Процентные поправки к единице сравнения, обуславливают коэффициент, на который умножается цена единицы сравнения (1 кв. м) объекта-аналога для учета отличия рассматриваемой характеристики оцениваемого объекта.

Скорректированные цены единицы сравнения для объекта-аналога:

$$Цен_i = Цен_i * К_i, \text{ где}$$

Цен_i - цена единицы сравнения для объекта-аналога после i-ой процентной поправки;

Цед_i - цена единицы сравнения до внесения процентных поправок;

К_i - величина i-ой процентной поправки. Процентная корректировка может быть выражена в виде коэффициентов и тогда цена 1 кв. м аналога приводится к стоимости 1 кв. м оцениваемого объекта.

Абсолютные поправки к единице сравнения - поправки, равные величине в денежном выражении, которые добавляются к единице сравнения или вычитаются из нее.

рассчитывает стоимость возможной покупки. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка (источник: Справочники оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 463):

| Класс объектов | Активный рынок | | |
|---|----------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| Цены предложений объектов | | | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 9.6% | 9.1% | 10.2% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 7.5% | 6.9% | 8.1% |
| 4. Стрит-ритейл | 9.0% | 8.4% | 9.6% |
| 5. Объекты свободного назначения | 10.0% | 9.5% | 10.5% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 11.5% | 10.7% | 12.3% |
| Арендные ставки объектов | | | |
| 1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В) | 7.5% | 7.0% | 8.0% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 8.5% | 7.9% | 9.1% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 8.5% | 7.0% | 8.0% |
| 4. Стрит-ритейл | 8.0% | 7.5% | 8.5% |
| 5. Объекты свободного назначения | 9.0% | 8.4% | 9.6% |
| 6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса | 10.3% | 9.4% | 11.1% |

2. Корректировка на передаваемые имущественные права.

Это процентная корректировка (%). В ходе совершения сделки может быть передан различный набор прав на объект недвижимости. Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки). Цель любой сделки - приобретение права собственности или права пользования имуществом.

Поскольку передаваемые права объекта оценки и объектов-аналогов (ОА) идентичны, оценщик не применяет корректировку по данному фактору, она равна 0,00%.

3. Корректировка на условия финансирования.

Это процентная корректировка (%). Корректировка по условиям финансирования должна производиться, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества.

Поскольку нетипичных условий финансирования потенциальных сделок не выявлено, оценщик не применяет корректировку по данному фактору, она равна 0,00%.

4. Корректировка на дату продажи (предложения).

Это процентная корректировка (%). Поскольку в расчетах использовалась актуальная на дату оценки информация, оценщик не применяет корректировку по данному фактору, она равна 0,00%.

5. Корректировка на статус населенного пункта.

Это процентная корректировка (%). Месторасположение объекта является главным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. В качестве характеристик, описывающих местоположение объекта исследования и объектов-аналогов, рассматривались: населенный пункт, микрорайон, ближайшее окружение.

В соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 73) населенные пункты делятся на следующие виды:

1. Областной центр;
2. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра;
3. Райцентры с развитой промышленностью;
4. Райцентры сельскохозяйственных районов;
5. Прочие населенные пункты.

| Отношение цен/арендных ставок офисно-торговых объектов по районам области по отношению к областному центру | Среднее значение | Расширенный интервал | |
|--|------------------|----------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Областной центр | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0.81 | 0.74 | 0.88 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0.72 | 0.64 | 0.80 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0.60 | 0.52 | 0.68 |
| Прочие населенные пункты | 0.48 | 0.38 | 0.57 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Областной центр | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | 0.81 | 0.74 | 0.89 |
| Райцентры с развитой промышленностью | 0.72 | 0.64 | 0.81 |
| Райцентры сельскохозяйственных районов | 0.61 | 0.52 | 0.69 |
| Прочие населенные пункты | 0.49 | 0.39 | 0.59 |

6. Корректировка на местонахождение (территориальную зону) в пределах города.

Это процентная корректировка (%). В каждом городе могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен к дорогим или более дешевым.

В свою очередь, в соответствии со справочником оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 136), города делятся на следующие районы:

1. Исторический центр города;
2. Центры деловой активности;
3. Многоквартирная жилая застройка;
5. Зона автомагистралей;
6. Окраины, промзоны.

| арендные ставки | Аналог | | | | | | |
|-----------------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------|------------------|------|
| | исторический центр города | центры деловой активности | Многоквартирная жилая застройка | Среднеэтажная жилая застройка | зона автомагистралей | окраины промзоны | |
| объект оценки | исторический центр города | 1,00 | 1,01 | 1,14 | 1,18 | 1,22 | 1,37 |
| | центры деловой активности | 0,99 | 1,00 | 1,13 | 1,17 | 1,20 | 1,35 |
| | многоквартирная жилая застройка | 0,88 | 0,89 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,20 |
| | среднеэтажная жилая застройка | 0,84 | 0,86 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,15 |
| | зона автомагистралей | 0,82 | 0,83 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,12 |
| | окраины промзоны | 0,73 | 0,74 | 0,84 | 0,87 | 0,89 | 1,00 |

7. Корректировка на расположение относительно «красной линии».

Это процентная корректировка (%). Стоимость объекта недвижимости офисно-торгового назначения зависит от расположения относительно «красной линии». Стоимость объектов, расположенных на «красной линии», обычно выше стоимости объектов, расположенных внутриквартально. При этом значение имеет не только сам факт расположения вдоль «красной линии» улицы, но и наличие отдельного выхода на данную улицу, а не во двор. (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 157):

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|--|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,90 | 0,88 | 0,92 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,90 | 0,89 | 0,91 |

8. Корректировка на близость к остановкам общественного транспорта.

Это процентная корректировка (%). Удаленность от остановки общественного транспорта является одним из важнейших факторов при оценке объекта недвижимости в зависимости от его местоположения. Данный элемент сравнения определяет доступность общественного транспорта и время, затраченное на передвижение в пункт назначения. Остановка общественного транспорта является локальным центром активности, местом концентрации пешеходных и транспортных потоков. Близость к остановкам общественного транспорта – характеризует объект оценки с точки зрения удобства его посещения клиентами или работниками, не имеющих личного транспорта. Близость определяется, как правило, временем за которое можно добраться пешком до остановки общественного транспорта (Справочник оценщика недвижимости 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 161):

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена/удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к удельной цене такого же объекта, расположенного на удалении от остановок | 1.15 | 1.14 | 1.16 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного непосредственно у остановки общественного транспорта, к арендной ставке такого же объекта, расположенного на удалении от остановок | 1.16 | 1.15 | 1.17 |

9. Корректировка на доступ к объекту.

Это процентная корректировка (%). Расположение нежилого помещения на закрытой территории ограничивает круг потенциальных пользователей объекта, что в свою очередь снижает его стоимость по отношению к объектам, доступ к которым не ограничен (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 307):

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0,81 | 0,79 | 0,82 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,81 | 0,80 | 0,83 |

10. Корректировка на функциональное назначение.

Это процентная корректировка (%). Каждая группа объектов разделена на подгруппы, каждая из которых представляет более узкий сегмент рынка, в пределах которого сохраняются постоянными основные характеристики рынка. Ввиду ограниченности рынка специализированных объектов общественного питания оценщик вынужден использовать в качестве объектов-аналогов универсальные объекты (объекты свободного назначения), рынок которых достаточно развит, по сравнению с объектом оценки (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и

информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 454):

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены объекта свободного назначения к удельной цене подобного специализированного объекта общественного питания | 0.88 | 0.88 | 0.89 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки объекта свободного назначения к удельной арендной ставке подобного специализированного объекта общественного питания | 0.88 | 0.86 | 0.89 |

11. Корректировка на тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание).

Это процентная корректировка (%), характеризующая влияние на стоимость офисно-торговых объектов типа объекта (встроенное помещение/отдельно стоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки), (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 347):

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная цена | | | |
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.90 | 0.89 | 0.91 |
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0.93 | 0.92 | 0.93 |

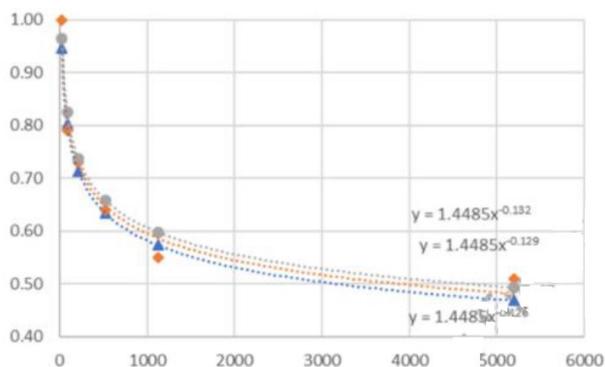
12. Корректировка на общую площадь.

Коэффициент (Козф.). Общая площадь нежилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования. Различие в площади объектов имеет существенное влияние на цену объекта. Эта корректировка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше), (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 328):

Формула расчета корректировки на «площадь»:

$$K_{\text{мкши}} = \left(\frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k$$

где:
S_{ОО} – площадь объекта оценки, кв. м
S_{ОА} – площадь объекта аналога, кв.м.
k – коэффициент торможения.



13. Корректировка на тип площади.

Коэффициент перехода, характеризующий влияние на стоимость торговых объектов. Ниже приводятся корректирующие коэффициенты, позволяющие из-за ограниченного количества предложений, подобных объекту оценки и достаточно низким спросом на рынке недвижимости производить расчет с переходом от удельных арендных ставок за основные площади торговых объектов к арендным ставкам за площади, предназначенные под размещение терминалов, банкоматов, вендинговых аппаратов, (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия.» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 237):

| Наименование коэффициента | Среднее значение | Доверительный интервал | |
|---|------------------|------------------------|------|
| Удельная арендная ставка | | | |
| Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,69 | 2,51 | 2,87 |
| Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади | 2,47 | 2,29 | 2,66 |
| Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади | 0,84 | 0,83 | 0,85 |
| Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади | 0,68 | 0,65 | 0,71 |

14. Корректировка на этаж расположения.

Это процентная корректировка (%). Одним из факторов, влияющих на стоимость недвижимости, является этаж расположения. Как правило, стоимость (величина арендная ставки) помещения зависит от этажа, на котором расположено помещение. Стоимость помещений, расположенных в подвальных или цокольных этажах, обычно ниже стоимости помещений на первом этаже. Помещения, расположенные на 2 этаже и выше, в свою очередь, также предлагаются по более низкой цене (арендной ставке), чем объекты на 1 этаже. Это связано с тем, что 1 этаж является наиболее предпочтительным с точки зрения доступа во внутренние помещения посетителей, и, как следствие, стоимость помещений, расположенных на 1 этаже здания, больше, чем стоимость аналогичных помещений в подземной части или на более высоких этажах, (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 379):

| Этаж расположения | аналог | | | | |
|-------------------|---------------|---------------|--------|--------|------|
| | 1 этаж | 2 этаж и выше | цоколь | подвал | |
| объект оценки | 1 этаж | 1,00 | 1,03 | 1,27 | 1,33 |
| | 2 этаж и выше | 0,97 | 1,00 | 1,24 | 1,29 |
| | цоколь | 0,79 | 0,81 | 1,00 | 1,04 |
| | подвал | 0,75 | 0,78 | 0,96 | 1,00 |

15. Корректировка на наличие отдельного входа.

Это процентная корректировка (%). Как правило, стоимость объектов офисно-торгового назначения зависит от наличия отдельного входа. Стоимость объектов с отдельным входом с улицы обычно выше стоимости помещений без отдельного входа, (Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), стр. 389):

| Объект оценки | Отдельный вход есть | Аналог | |
|---------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| | | отдельный вход есть | Отдельного входа нет |
| | отдельный вход есть | 1.00 | 1.08 |
| | отдельного входа нет | 0.93 | 1.00 |

16. Корректировка на физическое состояние (возраст здания).

Это процентная корректировка (%). Корректировки, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от их технического и функционального состояния (износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных коммуникаций, внутренней и внешней отделки) к ценам новых объектов на рынке коммерческой недвижимости при прочих аналогичных условиях (назначение, местоположение, конструктивная система и коммуникации, общая площадь). Оценка состояния - мнение продавца (или представителя) согласно предложению (Источник: итоги расчетов Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>), категория: корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti):

Итоги расчетов Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>) на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | 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 | 0,91 | 1,00 | 0,95 |
| 3 | Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое | Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием | 0,69 | 0,94 | 0,79 |
| 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 | 0,37 | 0,58 | 0,47 |

Таблица. Вносимые корректировки:

| ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 |
|--------|--------|--------|
| 0,00% | 0,00% | 0,00% |

17. Корректировка на состояние (износ) внутренней отделки.

Это процентная корректировка (%). Корректировки, выражающие отношения цен предложений продажи и аренды зданий и помещений в зависимости от качества внутренней и внешней отделки. К расчету приняты цены

предложений при приблизительно одинаковых характеристиках объектов, находящихся в хорошем техническом состоянии: местоположении, назначении, общей площади, конструкции и классе качества зданий, при наличии всех несущих и ограждающих конструкций и элементов здания, включая заполненные проёмы и выровненные полы), при наличии коммуникаций (электричество, водопровод, канализация, отопление), при наличии инженерного оборудования (приборы отопления) (Источник: расчёт Портала Statirelt, (<http://www.statirelt.ru/>), категория: корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано 16.01.2024 г.) (/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti):

расчёт Портала Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>) на основе рыночной информации за истекший квартал

| № | Характеристика отделки | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Без внутренней отделки и инженерного оборудования (при наличии приборов отопления) | 0,83 | 0,90 | 0,86 |
| 2 | С простой внутренней и наружной отделкой (штукатурка, шпатлевка, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества) | | | 1,00 |
| 3 | С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатлевка, шпифровка, качественная покраска и побелка; или ГКЛ, обои, покраска, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества) | 1,05 | 1,10 | 1,07 |
| 4 | С высококачественной внутренней отделкой (шпифровка 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) | 1,12 | 1,23 | 1,16 |
| 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 | 1,09 | 1,15 | 1,11 |

18. Корректировка на наличие коммуникаций.

Это процентная корректировка (%). Различие в наличии или отсутствие у нежилых помещений ряда стандартных коммуникаций (отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация) существенно влияет на его стоимость. Нежилые помещения, имеющие ряд стандартных коммуникаций, предлагаются на рынке по более высокой цене.

В связи с тем, что у объекта оценки и объектов-аналогов (ОА) имеется подключение к стандартному набору инженерных коммуникаций, оценщик не применяет корректировку на «наличие коммуникаций», она равна 0,00%.

19. Корректировка на операционные расходы при управлении коммерческой недвижимостью (доля расходов на содержание и эксплуатацию объекта).

Это процентная корректировка (%). В силу статьи 616 ГК РФ на арендатора (нанимателя) возлагается обязанность «поддерживать имущество в исправном состоянии, в том числе оплачивать коммунальные услуги, если иное не предусмотрено законом или договором аренды». Как правило, состав арендной ставки указывается участниками рынка в договоре аренды в одном из двух вариантов:

1. арендная плата не включает коммунальные платежи (или указывается часть коммунальных платежей, которые не включены в арендную ставку («коммунальные сверху»));

2. арендная плата включает коммунальные платежи, т. е. арендатор дополнительно не оплачивает коммунальные платежи («коммунальные входят»).

Корректировка на операционные расходы — это рыночное значение доли расходов на содержание и эксплуатацию объектов коммерческой недвижимости - доли от суммы арендного дохода (от действительного валового дохода с учетом уровня недозагрузки помещений, т.е. учитывающего фактическую (текущую рыночную) загрузку площадей). Включают расходы:

- на управление объектом недвижимости;
- на юридическое обслуживание, связанное с управлением и эксплуатацией объекта недвижимости;
- на рекламу арендного бизнеса;
- коммунальные расходы и затраты собственника (общие отопление, водопровод, канализация, электроэнергия), за исключением коммунальных платежей, уплачиваемых арендаторами;
- на уборку общей территории и общих помещений;
- на охрану общей территории и общих помещений;
- резервирование средств на текущий ремонт;
- налоги (на эти объекты недвижимости - налог на имущество), страхование (страхование этих объектов недвижимости (источник: Справочник «СтатРиелт»). Категория: корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений, опубликовано 01.01.2024 г.).

По опросу участников рынка (собственников, инвесторов, их представителей), зарегистрированных на Statirelt (<http://www.statirelt.ru/>), на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| № | Объекты | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Торговые помещения и здания | 0,23 | 0,35 | 0,28 |
| 2 | Офисные и другие общественные помещения и здания | 0,22 | 0,33 | 0,27 |
| 3 | Складские помещения и здания | 0,17 | 0,29 | 0,24 |
| 4 | Производственные помещения и здания | 0,09 | 0,37 | 0,25 |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *часть холла (помещение № 66), 1-й этаж*

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | |
|--|----------------|---|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 |
| Цена аренды (предложения) | руб. | нежилое помещение | 2 500,00 | 5 000,00 | 24 000,00 |
| Площадь | м ² | определяется | 1,00 | 1,00 | 5,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 2 500,00 | 5 000,00 | 4 800,00 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 500,00 | 5 000,00 | 4 800,00 |
| Условия аренды | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 375,00 | 4 750,00 | 4 560,00 |
| Условия финансирования | | | | | |
| Корректировка | % | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Скорректированная цена | руб. | | 2375,00 | 4750,00 | 4560,00 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июл.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2375,00 | 4750,00 | 4560,00 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Большая Марьинская ул., 7к2 | Москва, ул. Академика Анохина, 2к2 | Москва, Смоленский б-р, 24с2 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |

| | | | | | |
|---|---------------------|--|--|--|--|
| | | окрестности областного центра | | | |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 1 923,75 | 3 847,50 | 3 693,60 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | III | IV | III |
| Корректировка | % | | 1,10 | 1,20 | 1,10 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 116,13 | 4 617,00 | 4 062,96 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 306,58 | 5 018,48 | 4 416,26 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 306,58 | 5 018,48 | 4 416,26 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 306,58 | 5 018,48 | 4 416,26 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 306,58 | 5 018,48 | 4 416,26 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | помещение свободного назначения | помещение свободного назначения | помещение свободного назначения |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 306,58 | 5 018,48 | 4 416,26 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 5,0 |
| Корректировка | коэф. | | 1,0000 | 1,0000 | 1,5196 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 306,58 | 5 018,48 | 6 711,00 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 306,58 | 5 018,48 | 6 711,00 |
| Наличие коммуникаций | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 306,58 | 5 018,48 | 6 711,00 |
| Состав арендной ставки | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 2 306,58 | 5 018,48 | 6 711,00 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 4 678,68 | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 4 936 321,82 | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 2221,78 | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 47,49% | | |
| Валовая коррекция | | | 1,08 | 1,00 | 0,72 |
| Весовые доли | % | | 30,61% | 32,18% | 37,21% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 706,13 | 1 614,92 | 2 496,95 |
| Арендная плата за 1 м ² руб./мес., с НДС, с учетом округления | | 4 800,00 | | | |
| Арендная плата за 4 м ² руб./мес., с НДС | | 19 200,00 | | | |
| Арендная плата за 4 м ² , руб./год., с НДС | | 230 400,00 | | | |

Таблица. Согласование рыночной стоимости арендной платы за объект: часть холла (помещение № 6б), 1-й этаж

| Согласование величины рыночной стоимости | | |
|---|--|------------|
| Рыночная стоимость арендной платы за 4 м ² , руб./год, с НДС | | 230 400,00 |
| Рыночная стоимость арендной платы за 4 м ² , руб./год, без НДС | | 192 000,00 |
| Рыночная стоимость арендной платы за 4 м ² , руб./мес., без НДС | | 16 000,00 |
| Рыночная стоимость арендной платы за 1 м ² , руб./мес., без НДС | | 4 000,00 |
| Согласованная рыночная стоимость арендной платы за 1 м ² , руб./мес., без НДС, с учетом округления | | 4 000,00 |
| Согласованная рыночная стоимость арендной платы за 1 м ² , руб./мес., с НДС | | 4 800,00 |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *помещение № 11, цокольный этаж*

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|---|---|---|---|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 1 600,00 | 1 500,00 | 1 000,00 | 2 000,00 |
| Площадь | м ² | 37,5 | 77,80 | 60,00 | 49,00 | 70,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 20,57 | 25,00 | 20,41 | 28,57 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 20,57 | 25,00 | 20,41 | 28,57 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 19,54 | 23,75 | 19,39 | 27,14 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 19,54 | 23,75 | 19,39 | 27,14 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 19,54 | 23,75 | 19,39 | 27,14 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Бауманская ул., 24 | Москва, Малая Семёновская ул., 30с8 | Москва, Люсиновская ул., 62 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 15,83 | 19,24 | 15,70 | 21,99 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | II | IV | IV | III |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,20 | 1,20 | 1,10 |
| Скорректированная цена | руб. | | 15,83 | 23,09 | 18,84 | 24,18 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 17,20 | 25,09 | 20,54 | 26,29 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 17,20 | 25,09 | 20,54 | 26,29 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 17,20 | 25,09 | 20,54 | 26,29 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 17,20 | 25,09 | 20,54 | 26,29 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Скорректированная цена | руб. | | 17,20 | 25,09 | 20,54 | 26,29 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 37,5 | 77,8 | 60,0 | 49,0 | 70,0 |
| Корректировка | коэф. | | 1,2089 | 1,1300 | 1,0720 | 1,1762 |
| Скорректированная цена | руб. | | 20,80 | 28,35 | 22,02 | 30,92 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 20,80 | 28,35 | 22,02 | 30,92 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 20,80 | 28,35 | 22,02 | 30,92 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 20,80 | 28,35 | 22,02 | 30,92 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 25,52 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 23,92 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 4,89 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 19,16% | | | |
| Валовая коррекция | | | 0,99 | 0,88 | 0,93 | 0,92 |
| Весовые доли | % | | 24,48% | 25,44% | 25,03% | 25,06% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 5,09 | 7,21 | 5,51 | 7,75 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | 25,56 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | 958,54 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | 800,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | 960,00 | | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *помещение № 65, 1-й этаж кабинет*

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|-------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 1 790,00 | 1 500,00 | 3 000,00 | 2 500,00 |
| Площадь | м ² | 24,5 | 28,10 | 40,00 | 70,00 | 70,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 63,70 | 37,50 | 42,86 | 35,71 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 63,70 | 37,50 | 42,86 | 35,71 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 35,63 | 40,71 | 33,93 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 35,63 | 40,71 | 33,93 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |

| | | | | | | |
|---|----------------|---|---|---|---|---|
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 35,63 | 40,71 | 33,93 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Неглинная ул., 29с1 | Москва, ул. Ильинка, 4 | Москва, Ленинградский пр-т, 68с16 | Москва, Самокатная ул., 2Ас1 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 28,86 | 32,98 | 27,48 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | II | II | IV | III |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 1,10 |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 28,86 | 39,57 | 30,23 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 31,45 | 43,14 | 32,86 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 31,45 | 43,14 | 32,86 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 31,45 | 43,14 | 32,86 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 31,45 | 43,14 | 32,86 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 31,45 | 43,14 | 32,86 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 24,5 | 28,1 | 40,0 | 70,0 | 70,0 |
| Корректировка | коэф. | | 1,0363 | 1,1359 | 1,3138 | 1,3138 |
| Скорректированная цена | руб. | | 55,21 | 35,73 | 56,67 | 43,17 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 55,21 | 35,73 | 56,67 | 43,17 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 55,21 | 35,73 | 56,67 | 43,17 |

| Состав арендной ставки | | | | | | |
|---|------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 55,21 | 35,73 | 56,67 | 43,17 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 47,70 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 100,27 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 10,01 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 20,99% | | | |
| Валовая коррекция | | | 1,15 | 1,05 | 0,76 | 0,83 |
| Весовые доли | | | 23,18% | 24,09% | 26,68% | 26,05% |
| Расчет по весовым долям | | | руб./м ² 12,80 | 8,61 | 15,12 | 11,25 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | | 47,77 | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | | 1 170,40 | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | | 1 000,00 | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | | 1 200,00 | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *помещение № 6, 1-й этаж кабинет*

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|-----------------------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 2 000,00 | 2 800,00 | 2 500,00 | 1 700,00 |
| Площадь | м ² | 29,5 | 70,00 | 61,73 | 70,00 | 42,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 28,57 | 45,36 | 35,71 | 40,48 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 28,57 | 45,36 | 35,71 | 40,48 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 27,14 | 43,09 | 33,93 | 38,45 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 27,14 | 43,09 | 33,93 | 38,45 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 27,14 | 43,09 | 33,93 | 38,45 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Люсиновская ул., 62 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Самокатная ул., 2Ас1 | Москва, ул. Костякова, 9 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 21,99 | 34,90 | 27,48 | 31,15 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | III | II | III | III |
| Корректировка | % | | 1,10 | 1,00 | 1,10 | 1,10 |
| Скорректированная цена | руб. | | 24,18 | 34,90 | 30,23 | 34,26 |

| | | | | | | |
|--|---------|--|---|---|---|---|
| <i>Расположение относительно "красной линии"</i> | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 26,29 | 37,94 | 32,95 | 37,24 |
| <i>Близость к остановкам общественного транспорта:</i> | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 26,29 | 37,94 | 32,95 | 37,24 |
| <i>Пешеходный трафик:</i> | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 26,29 | 37,94 | 32,95 | 37,24 |
| <i>Доступ к объекту:</i> | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 26,29 | 37,94 | 32,95 | 37,24 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| <i>Функциональное назначение:</i> | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 26,29 | 37,94 | 32,95 | 37,24 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| <i>Общая площадь, м²:</i> | м² | 29,5 | 70,0 | 61,7 | 70,0 | 42,0 |
| <i>Корректировка</i> | коэф. | | 1,2519 | 1,2116 | 1,2519 | 1,0962 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 32,91 | 45,97 | 41,25 | 40,82 |
| <i>Состояние отделки</i> | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 32,91 | 45,97 | 41,25 | 40,82 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| <i>Отопление</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Электричество</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Вода</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Канализация</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 32,91 | 45,97 | 41,25 | 40,82 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| <i>Коммунальные услуги:</i> | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 32,91 | 45,97 | 41,25 | 40,82 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| <i>Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение)</i> | | | 40,24 | - | - | - |
| <i>Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия)</i> | | | 29,31 | | | |
| <i>Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма)</i> | | | 5,41 | | | |
| <i>Коэффициент вариации (V, вариация)</i> | | | 13,45% | | | |
| <i>Валовая коррекция</i> | | | 0,87 | 0,99 | 0,87 | 0,99 |
| <i>Весовые доли</i> | % | | 25,54% | 24,47% | 25,56% | 24,43% |
| <i>Расчет по весовым долям</i> | руб./м² | | 8,40 | 11,25 | 10,54 | 9,97 |
| <i>Ставка арендной платы за 1 м², руб./час</i> | | 40,17 | | | | |
| <i>Ставка арендной платы, руб./час, с НДС</i> | | 1 185,04 | | | | |

| | | | | | |
|---|----------|--|--|--|--|
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | 1 000,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | 1 200,00 | | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *помещение № 2, 1-й этаж вестибюль*

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | |
|---|----------------|---|---|---|---|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 |
| Цена аренды (предложения) | руб. | нежилое помещение | 900,00 | 700,00 | 900,00 |
| Площадь | м ² | 129,7 | 78,00 | 90,00 | 72,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 11,54 | 7,78 | 12,50 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,54 | 7,78 | 12,50 |
| Условия аренды | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,96 | 7,39 | 11,88 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,96 | 7,39 | 11,88 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,96 | 7,39 | 11,88 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Токмаков пер., 16с2 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (II) | Областной центр (II) | Областной центр (II) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 8,88 | 5,99 | 9,62 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | II | III | III |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,10 | 1,10 |
| Скорректированная цена | руб. | | 8,88 | 6,58 | 10,58 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 11,53 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 11,53 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 11,53 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 11,53 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 11,53 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 129,7 | 78,0 | 90,0 | 72,0 |
| Корректировка | коэф. | | 0,8762 | 0,9094 | 0,8581 |
| Скорректированная цена | руб. | | 8,46 | 6,51 | 9,90 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 8,46 | 6,51 | 9,90 |
| Наличие коммуникаций | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | | |
|---|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Вода | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 8,46 | 6,51 | 9,90 |
| Состав арендной ставки | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 8,46 | 6,51 | 9,90 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 8,29 | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 2,89 | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 1,70 | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 20,53% | | |
| Валовая коррекция | | | 1,36 | 1,20 | 1,26 |
| Весовые доли | % | | 32,15% | 34,37% | 33,48% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 2,72 | 2,24 | 3,31 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | | 8,27 | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | | 1 072,42 | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | | 900,00 | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | | 1 080,00 | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *помещение № 51, 1-й этаж правое фойе*

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|-----------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 900,00 | 1 000,00 | 700,00 | 900,00 |
| Площадь | м ² | 165,2 | 72,00 | 49,00 | 90,00 | 78,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 12,50 | 20,41 | 7,78 | 11,54 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,50 | 20,41 | 7,78 | 11,54 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,88 | 19,39 | 7,39 | 10,96 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,88 | 19,39 | 7,39 | 10,96 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,88 | 19,39 | 7,39 | 10,96 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Токмаков пер., 16с2 | Москва, Малая Семёновская ул., 30с8 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,62 | 15,70 | 5,99 | 8,88 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | III | IV | II | II |
| Корректировка | % | | 1,10 | 1,20 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,58 | 18,84 | 5,99 | 8,88 |

| | | | | | | |
|--|---------|--|---|---|---|---|
| <i>Расположение относительно "красной линии"</i> | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 11,50 | 20,48 | 6,52 | 9,68 |
| <i>Близость к остановкам общественного транспорта:</i> | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 11,50 | 20,48 | 6,52 | 9,68 |
| <i>Пешеходный трафик:</i> | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 11,50 | 20,48 | 6,52 | 9,68 |
| <i>Доступ к объекту:</i> | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 11,50 | 20,48 | 6,52 | 9,68 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| <i>Функциональное назначение:</i> | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 11,50 | 20,48 | 6,52 | 9,68 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| <i>Общая площадь, м²:</i> | м² | 165,2 | 72,0 | 49,0 | 90,0 | 78,0 |
| <i>Корректировка</i> | коэф. | | 0,8058 | 0,7291 | 0,8539 | 0,8227 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 9,27 | 14,93 | 5,57 | 7,96 |
| <i>Состояние отделки</i> | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 9,27 | 14,93 | 5,57 | 7,96 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| <i>Отопление</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Электричество</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Вода</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Канализация</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 9,27 | 14,93 | 5,57 | 7,96 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| <i>Коммунальные услуги:</i> | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 9,27 | 14,93 | 5,57 | 7,96 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| <i>Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение)</i> | | | 9,43 | - | - | - |
| <i>Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия)</i> | | | 15,79 | | | |
| <i>Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма)</i> | | | 3,97 | | | |
| <i>Коэффициент вариации (V, вариация)</i> | | | 42,12% | | | |
| <i>Валовая коррекция</i> | | | 1,35 | 1,37 | 1,40 | 1,45 |
| <i>Весовые доли</i> | % | | 25,25% | 25,14% | 24,96% | 24,65% |
| <i>Расчет по весовым долям</i> | руб./м² | | 2,34 | 3,75 | 1,39 | 1,96 |
| <i>Ставка арендной платы за 1 м², руб./час</i> | | 9,45 | | | | |
| <i>Ставка арендной платы, руб./час, с НДС</i> | | 1 560,73 | | | | |

| | | | | | |
|---|----------|--|--|--|--|
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | 1 300,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | 1 560,00 | | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещение № 13, 1-й этаж левое фойе

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|--|--|--|--|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 275,00 | 600,00 | 900,00 | 900,00 |
| Площадь | м ² | 167,9 | 23,00 | 45,00 | 78,00 | 72,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 11,96 | 13,33 | 11,54 | 12,50 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,96 | 13,33 | 11,54 | 12,50 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,36 | 12,67 | 10,96 | 11,88 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,36 | 12,67 | 10,96 | 11,88 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,36 | 12,67 | 10,96 | 11,88 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Шарикоподшипниковская ул., 22 | Москва, ул. Трофимова, 21к1 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 | Москва, Токмаков пер., 16с2 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,20 | 10,26 | 8,88 | 9,62 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | IV | IV | II | III |
| Корректировка | % | | 1,20 | 1,20 | 1,00 | 1,10 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,04 | 12,31 | 8,88 | 10,58 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 13,38 | 9,68 | 11,53 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 13,38 | 9,68 | 11,53 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 13,38 | 9,68 | 11,53 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 13,38 | 9,68 | 11,53 |

| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
|---|----------------|-------------------------------------|---|---|---|---|
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 13,38 | 9,68 | 11,53 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 167,9 | 23,0 | 45,0 | 78,0 | 72,0 |
| Корректировка | коэф. | | 0,5964 | 0,7101 | 0,8193 | 0,8024 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,16 | 9,50 | 7,93 | 9,25 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,16 | 9,50 | 7,93 | 9,25 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,16 | 9,50 | 7,93 | 9,25 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,16 | 9,50 | 7,93 | 9,25 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 8,46 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 1,23 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 1,11 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 13,12% | | | |
| Валовая коррекция | | | 1,67 | 1,40 | 1,46 | 1,35 |
| Весовые доли | | | 23,86% | 25,38% | 26,53% | 25,68% |
| Расчет по весовым долям | | | руб./м ² 1,71 | 2,41 | 2,10 | 2,38 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | | 8,60 | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | | 1 443,75 | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | | 1 200,00 | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | | 1 440,00 | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещение № 31, 1-й этаж диско-зал

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | |
|---|----------------|-------------------|----------------------|--------------|--------------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 4 |
| Цена аренды (предложения) | руб. | нежилое помещение | 275,00 | 700,00 | 900,00 |
| Площадь | м ² | определяется | 23,00 | 90,00 | 78,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 11,96 | 7,78 | 11,54 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,96 | 7,78 | 11,54 |
| Условия аренды | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,36 | 7,39 | 10,96 |

| | | | | | |
|---|-------|---|---|---|---|
| <i>Условия финансирования</i> | | обычные | обычные | обычные | обычные |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 11,36 | 7,39 | 10,96 |
| <i>Дата аренды (предложения)</i> | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 11,36 | 7,39 | 10,96 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | |
| <i>Локальное местоположение (адрес):</i> | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Шарикоподшипниковская ул., 22 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 |
| <i>Статус населенного пункта:</i> | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (II) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| <i>Корректировка</i> | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 9,20 | 5,99 | 8,88 |
| <i>Местоположение (территориальная зона) в пределах города</i> | | II | IV | III | II |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,20 | 1,10 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 11,04 | 6,58 | 8,88 |
| <i>Расположение относительно "красной линии"</i> | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 12,00 | 7,16 | 9,68 |
| <i>Близость к остановкам общественного транспорта:</i> | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 12,00 | 7,16 | 9,68 |
| <i>Пешеходный трафик:</i> | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 12,00 | 7,16 | 9,68 |
| <i>Доступ к объекту:</i> | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 12,00 | 7,16 | 9,68 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | |
| <i>Функциональное назначение:</i> | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 12,00 | 7,16 | 9,68 |
| Физические характеристики | | | | | |
| <i>Общая площадь, м²:</i> | м² | 268,4 | 23,0 | 90,0 | 78,0 |
| <i>Корректировка</i> | коэф. | | 0,5279 | 0,7527 | 0,7252 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 6,34 | 5,39 | 7,02 |
| <i>Состояние отделки</i> | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 6,34 | 5,39 | 7,02 |
| Наличие коммуникаций | | | | | |
| <i>Отопление</i> | | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Электричество</i> | | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Вода</i> | | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Канализация</i> | | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 6,34 | 5,39 | 7,02 |
| Состав арендной ставки | | | | | |
| <i>Коммунальные услуги:</i> | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 6,34 | 5,39 | 7,02 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | |
| <i>Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение)</i> | | | 6,25 | - | - |

| | | | | |
|---|---------------------|----------|--------|--------|
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | 0,67 | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | 0,82 | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | 13,12% | | |
| Валовая коррекция | | 1,89 | 1,44 | 1,64 |
| Весовые доли | % | 31,03% | 35,49% | 22,32% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | 1,97 | 1,91 | 1,57 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | 5,44 | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | 1 461,18 | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | 1 200,00 | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | 1 440,00 | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещение № 28, 1-й этаж бильярдная

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|--|--|--|--|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 900,00 | 700,00 | 275,00 | 1 600,00 |
| Площадь | м ² | 63,7 | 78,00 | 90,00 | 23,00 | 77,80 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 11,54 | 7,78 | 11,96 | 20,57 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,54 | 7,78 | 11,96 | 20,57 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,96 | 7,39 | 11,36 | 19,54 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,96 | 7,39 | 11,36 | 19,54 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,96 | 7,39 | 11,36 | 19,54 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Шарикоподшипниковская ул., 22 | Москва, Садовническая ул., 78с5 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 8,88 | 5,99 | 9,20 | 15,83 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | II | III | IV | II |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,10 | 1,20 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 8,88 | 6,58 | 11,04 | 15,83 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 12,03 | 17,25 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 12,03 | 17,25 |

| | | | | | | |
|---|-------|-------------------------------------|---|---|---|---|
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 12,03 | 17,25 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 12,03 | 17,25 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,65 | 7,16 | 12,03 | 17,25 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м²: | м² | 63,7 | 78,0 | 90,0 | 23,0 | 77,8 |
| Корректировка | коэф. | | 1,0541 | 1,0940 | 0,7673 | 1,0534 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,17 | 7,83 | 9,23 | 18,17 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,17 | 7,83 | 9,23 | 18,17 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,17 | 7,83 | 9,23 | 18,17 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 10,17 | 7,83 | 9,23 | 18,17 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 11,35 | - | | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 21,59 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 4,65 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 40,93% | | | |
| Валовая коррекция | | | 1,13 | 0,99 | 1,29 | 1,13 |
| Весовые доли | | | 25,03% | 26,06% | 23,86% | 25,05% |
| Расчет по весовым долям | | | руб./м² | 2,55 | 2,04 | 2,20 |
| Ставка арендной платы за 1 м², руб./час | | | 11,34 | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | | 722,43 | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | | 600,00 | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | | 720,00 | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещение № 22, 1-й этаж гримерная

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|-------------------|----------|-------------------|----------------------|--------|--------|--------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |

| | | | | | | |
|---|----------------|---|---|---|---|---|
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 1 790,00 | 1 700,00 | 2 800,00 | 750,00 |
| Площадь | м ² | 21,3 | 28,10 | 42,00 | 61,73 | 25,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 63,70 | 40,48 | 45,36 | 30,00 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 63,70 | 40,48 | 45,36 | 30,00 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 38,45 | 43,09 | 28,50 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 38,45 | 43,09 | 28,50 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 38,45 | 43,09 | 28,50 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Неглинная ул., 29с1 | Москва, ул. Костякова, 9 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Садовая-Триумфальная ул., 4/10 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 31,15 | 34,90 | 23,09 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | III | II | II | III |
| Корректировка | % | | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,10 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,92 | 31,15 | 34,90 | 25,39 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | красная линия |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 38,04 | 25,39 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 38,04 | 25,39 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 38,04 | 25,39 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 38,04 | 25,39 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 38,04 | 25,39 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 21,3 | 28,1 | 42,0 | 61,7 | 25,0 |

| | | | | | | |
|---|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Корректировка | коэф. | | 1,0747 | 1,1931 | 1,3187 | 1,0425 |
| Скорректированная цена | руб. | | 62,99 | 40,39 | 50,17 | 26,47 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 62,99 | 40,39 | 50,17 | 26,47 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 62,99 | 40,39 | 50,17 | 26,47 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 62,99 | 40,39 | 50,17 | 26,47 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 45,01 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 238,24 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 15,43 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 34,30% | | | |
| Валовая коррекция | | | 1,01 | 1,00 | 0,90 | 1,13 |
| Весовые доли | % | | 25,01% | 25,09% | 25,89% | 24,01% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 15,75 | 10,13 | 12,99 | 6,36 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | 45,23 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | 963,47 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | 800,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | 960,00 | | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *помещение № 23, 1-й этаж гримерная*

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|-------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 3 000,00 | 1 700,00 | 750,00 | 2 800,00 |
| Площадь | м ² | 19,1 | 70,00 | 42,00 | 25,00 | 75,77 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 42,86 | 40,48 | 30,00 | 36,95 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 42,86 | 40,48 | 30,00 | 36,95 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 40,71 | 38,45 | 28,50 | 35,11 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 40,71 | 38,45 | 28,50 | 35,11 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 40,71 | 38,45 | 28,50 | 35,11 |

| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
|---|----------------|---|---|---|---|---|
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Ленинградский пр-т, 68с16 | Москва, ул. Костякова, 9 | Москва, Садовая-Триумфальная ул., 4/10 | Москва, Садовническая ул., 78с5 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 32,98 | 31,15 | 23,09 | 28,44 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | IV | II | III | II |
| Корректировка | % | | 1,20 | 1,00 | 1,10 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 39,57 | 31,15 | 25,39 | 28,44 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | красная линия | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,00 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 43,02 | 33,85 | 25,39 | 31,00 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 43,02 | 33,85 | 25,39 | 31,00 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 43,02 | 33,85 | 25,39 | 31,00 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 43,02 | 33,85 | 25,39 | 31,00 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 43,02 | 33,85 | 25,39 | 31,00 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 19,1 | 70,0 | 42,0 | 25,0 | 75,8 |
| Корректировка | коэф. | | 1,4017 | 1,2274 | 1,0725 | 1,4309 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,30 | 41,55 | 27,23 | 44,35 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,30 | 41,55 | 27,23 | 44,35 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,30 | 41,55 | 27,23 | 44,35 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |

| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей |
|---|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,30 | 41,55 | 27,23 | 44,35 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 43,36 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 183,69 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 13,55 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 31,26% | | | |
| Валовая коррекция | | | 0,71 | 0,97 | 1,10 | 0,83 |
| Весовые доли | % | | 26,79% | 24,36% | 23,19% | 25,66% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 16,15 | 10,12 | 6,32 | 11,38 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | 43,97 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | 839,84 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | 700,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | 840,00 | | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещение № 51, 1-й этаж зрительный зал + цена

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|--|--|--|--------|
| | | | нежилое помещение | ОА № 1 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 1 790,00 | 36 000,00 | 3 000,00 | |
| Площадь | м ² | 644,2 | 28,10 | 457,10 | 70,00 | |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 63,70 | 78,76 | 42,86 | |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 63,70 | 78,76 | 42,86 | |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 74,82 | 40,71 | |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 74,82 | 40,71 | |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 74,82 | 40,71 | |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Негинная ул., 29с1 | Москва, улица Волхонка, дом 13 | Москва, Чистопрудный б-р, 12к2 | |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (II) | Областной центр (II) | Областной центр (II) | |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 60,60 | 32,98 | |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | III | II | IV | |
| Корректировка | % | | 1,10 | 1,00 | 1,10 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,92 | 60,60 | 36,28 | |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 66,06 | 39,54 | |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 66,06 | 39,54 | |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 66,06 | 39,54 | |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 66,06 | 39,54 | |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |

| | | | | | |
|---|---------|-------------------------------------|---|---|---|
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 66,06 | 39,54 |
| Физические характеристики | | | | | |
| Общая площадь, м²: | м² | 644,2 | 28,1 | 457,1 | 70,0 |
| Корректировка | коэф. | | 0,4429 | 0,9147 | 0,5615 |
| Скорректированная цена | руб. | | 25,96 | 60,42 | 22,20 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 25,96 | 60,42 | 22,20 |
| Наличие коммуникаций | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 25,96 | 60,42 | 22,20 |
| Состав арендной ставки | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 25,96 | 60,42 | 22,20 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 36,19 | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 443,70 | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 21,06 | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 58,20% | | |
| Валовая коррекция | | | 2,45 | 1,30 | 1,93 |
| Весовые доли | % | | 28,43% | 42,45% | 33,03% |
| Расчет по весовым долям | руб./м² | | 7,38 | 25,65 | 7,33 |
| Ставка арендной платы за 1 м², руб./час | | | 40,36 | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | | 26 001,48 | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | | 21 700,00 | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | | 26 040,00 | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещение № б/н, 1-й этаж сцена зрительного зала

| Элемент сравнения | Вд. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|--|----------|-------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 1 790,00 | 2 500,00 | 2 800,00 | 3 000,00 |
| Площадь | м² | 251,7 | 28,10 | 70,00 | 61,73 | 70,00 |
| Цена за единицу площади (1 м²) | руб. | определяется | 63,70 | 35,71 | 45,36 | 42,86 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 63,70 | 35,71 | 45,36 | 42,86 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 33,93 | 43,09 | 40,71 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 33,93 | 43,09 | 40,71 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 33,93 | 43,09 | 40,71 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |

| | | | | | | |
|---|----------------|---|---|---|---|---|
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Негинная ул., 29с1 | Москва, Самокатная ул., 2Ас1 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Ленинградский пр-т, 68с16 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 27,48 | 34,90 | 32,98 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | II | IV | II | IV |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,20 | 1,00 | 1,20 |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 32,98 | 34,90 | 39,57 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 35,85 | 38,04 | 43,14 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 35,85 | 38,04 | 43,14 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 35,85 | 38,04 | 43,14 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 35,85 | 38,04 | 43,14 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,28 | 35,85 | 38,04 | 43,14 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 251,7 | 28,1 | 70,0 | 61,7 | 70,0 |
| Корректировка | коэф. | | 0,5655 | 0,7170 | 0,6939 | 0,7170 |
| Скорректированная цена | руб. | | 30,13 | 25,70 | 26,40 | 30,93 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 30,13 | 25,70 | 26,40 | 30,93 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 30,13 | 25,70 | 26,40 | 30,93 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | | | |
|---|---------------------|----------|--------|--------|--------|--------|
| Скорректированная цена | руб. | | 30,13 | 25,70 | 26,40 | 30,93 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 28,29 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 6,87 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 2,62 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 9,27% | | | |
| Валовая коррекция | | | 2,11 | 1,39 | 1,72 | 1,39 |
| Весовые доли | % | | 22,67% | 26,32% | 27,72% | 26,34% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 6,83 | 6,77 | 7,32 | 8,15 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | 29,06 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | 7 313,90 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | 6 100,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | 7 320,00 | | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещений № 82 + 83, 2-й этаж зал

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|---------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| | | | OA № 1 | OA № 2 | OA № 3 | OA № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 700,00 | 1 000,00 | 600,00 | 900,00 |
| Площадь | м ² | 145,7 | 90,00 | 49,00 | 45,00 | 78,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 7,78 | 20,41 | 13,33 | 11,54 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,78 | 20,41 | 13,33 | 11,54 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,39 | 19,39 | 12,67 | 10,96 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,39 | 19,39 | 12,67 | 10,96 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,39 | 19,39 | 12,67 | 10,96 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, б-р Дмитрия Донского, 1 | Москва, Малая Семёновская ул., 30с8 | Москва, ул. Трофимова, 21к1 | Москва, Тимирязевская ул., 1с2 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 5,99 | 15,70 | 10,26 | 8,88 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | III | IV | IV | II |
| Корректировка | % | | 1,10 | 1,20 | 1,20 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 6,58 | 18,84 | 12,31 | 8,88 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,16 | 20,48 | 13,42 | 9,68 |

| | | | | | | |
|---|-------|--|---|---|---|---|
| <i>Близость к остановкам общественного транспорта:</i> | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 7,16 | 20,48 | 13,42 | 9,68 |
| <i>Пешеходный трафик:</i> | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 7,16 | 20,48 | 13,42 | 9,68 |
| <i>Доступ к объекту:</i> | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 7,16 | 20,48 | 13,42 | 9,68 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| <i>Функциональное назначение:</i> | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 7,16 | 20,48 | 13,42 | 9,68 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| <i>Общая площадь, м²:</i> | м² | 145,7 | 90,0 | 49,0 | 45,0 | 78,0 |
| <i>Корректировка</i> | коэф. | | 0,8823 | 0,7533 | 0,7368 | 0,8501 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 6,31 | 15,43 | 9,89 | 8,23 |
| <i>Состояние отделки</i> | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 6,31 | 15,43 | 9,89 | 8,23 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| <i>Отопление</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Электричество</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Вода</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Канализация</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 6,31 | 15,43 | 9,89 | 8,23 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| <i>Коммунальные услуги:</i> | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 6,31 | 15,43 | 9,89 | 8,23 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 9,96 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 15,41 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 3,93 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 39,39% | | | |
| Валовая коррекция | | | 1,23 | 1,32 | 1,35 | 1,40 |
| <i>Весовые доли</i> | | | 25,59% | 25,02% | 24,09% | 24,52% |
| <i>Расчет по весовым долям</i> | | | руб./м² 1,62 | 3,86 | 2,38 | 2,02 |
| <i>Ставка арендной платы за 1 м², руб./час</i> | | | 9,88 | | | |
| <i>Ставка арендной платы, руб./час, с НДС</i> | | | 1 438,91 | | | |
| <i>Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления</i> | | | 1 200,00 | | | |
| <i>Ставка арендной платы, с НДС, руб./час</i> | | | 1 440,00 | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *помещение № 101, 2-й этаж конференц-зал*

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|--|--|--|--|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 275,00 | 800,00 | 900,00 | 600,00 |
| Площадь | м ² | 126,6 | 23,00 | 33,00 | 72,00 | 45,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 11,96 | 24,24 | 12,50 | 13,33 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,96 | 24,24 | 12,50 | 13,33 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,36 | 23,03 | 11,88 | 12,67 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,36 | 23,03 | 11,88 | 12,67 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,36 | 23,03 | 11,88 | 12,67 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Шарикоподшипниковская ул., 22 | Москва, Марксистская ул., 20с5 | Москва, Токмаков пер., 16с2 | Москва, ул. Трофимова, 21к1 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (II) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 9,20 | 18,65 | 9,62 | 10,26 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | IV | IV | III | IV |
| Корректировка | % | | 1,20 | 1,20 | 1,10 | 1,20 |
| Скорректированная цена | руб. | | 11,04 | 22,39 | 10,58 | 12,31 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 24,33 | 11,53 | 13,42 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 24,33 | 11,53 | 13,42 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 24,33 | 11,53 | 13,42 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 24,33 | 11,53 | 13,42 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных |

| | | | занятий или мероприятий | занятий или мероприятий | занятий или мероприятий | занятий или мероприятий |
|---|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 12,00 | 24,33 | 11,53 | 13,42 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 126,6 | 23,0 | 33,0 | 72,0 | 45,0 |
| Корректировка | коэф. | | 0,6418 | 0,7050 | 0,8635 | 0,7642 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,70 | 17,15 | 9,96 | 10,26 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,70 | 17,15 | 9,96 | 10,26 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,70 | 17,15 | 9,96 | 10,26 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 7,70 | 17,15 | 9,96 | 10,26 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 11,27 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 16,70 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 4,09 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 36,27% | | | |
| Валовая коррекция | | | 1,55 | 1,41 | 1,26 | 1,30 |
| Весовые доли | % | | 23,96% | 24,80% | 26,99% | 25,48% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 1,85 | 4,25 | 2,69 | 2,61 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | 11,40 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | 1 443,36 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | 1 200,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | 1 440,00 | | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещение № 105, 2-й этаж кабинет

| Элемент сравнения | Вд. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|-------------------|----------------------|--------------|--------------|--------------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 1 500,00 | 1 500,00 | 800,00 | 750,00 |
| Площадь | м ² | 35,7 | 40,00 | 60,00 | 33,00 | 25,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 37,50 | 25,00 | 24,24 | 30,00 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 37,50 | 25,00 | 24,24 | 30,00 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 35,63 | 23,75 | 23,03 | 28,50 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |

| | | | | | | |
|---|----------------|---|---|---|---|---|
| Скорректированная цена | руб. | | 35,63 | 23,75 | 23,03 | 28,50 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 35,63 | 23,75 | 23,03 | 28,50 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, ул. Ильинка, 4 | Москва, Бауманская ул., 24 | Москва, Марксистская ул., 20с5 | Москва, Садовая-Триумфальная ул., 4/10 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (II) | Областной центр (II) | Областной центр (II) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 28,86 | 19,24 | 18,65 | 23,09 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | II | IV | IV | II |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,20 | 1,20 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 28,86 | 23,09 | 22,39 | 23,09 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 31,37 | 25,09 | 24,40 | 25,09 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 31,37 | 25,09 | 24,40 | 25,09 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 31,37 | 25,09 | 24,40 | 25,09 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 31,37 | 25,09 | 24,40 | 25,09 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 31,37 | 25,09 | 24,40 | 25,09 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 35,7 | 40,0 | 60,0 | 33,0 | 25,0 |
| Корректировка | коэф. | | 1,0300 | 1,1445 | 0,9798 | 0,9115 |
| Скорректированная цена | руб. | | 32,31 | 28,72 | 23,91 | 22,87 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 32,31 | 28,72 | 23,91 | 22,87 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |

| | | | | | | |
|---|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 32,31 | 28,72 | 23,91 | 22,87 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 32,31 | 28,72 | 23,91 | 22,87 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 26,95 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 19,24 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 4,39 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 16,27% | | | |
| Валовая коррекция | | | 1,16 | 0,87 | 1,01 | 1,31 |
| Весовые доли | | | 24,45% | 26,67% | 25,58% | 23,30% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 7,90 | 7,66 | 6,11 | 5,33 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | 27,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | 964,02 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | 800,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | 960,00 | | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещение № 112, 2-й этаж кабинет

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|-----------------------------|--------------------------|---------------------------------|--|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 1 790,00 | 1 700,00 | 2 800,00 | 750,00 |
| Площадь | м ² | 22,7 | 28,10 | 42,00 | 75,77 | 25,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 63,70 | 40,48 | 36,95 | 30,00 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 63,70 | 40,48 | 36,95 | 30,00 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 38,45 | 35,11 | 28,50 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 38,45 | 35,11 | 28,50 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 38,45 | 35,11 | 28,50 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Неглинная ул., 29с1 | Москва, ул. Костякова, 9 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Садовая-Триумфальная ул., 4/10 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 31,15 | 28,44 | 23,09 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | III | II | II | III |

| | | | | | | |
|---|---------------------|--|---|---|---|---|
| Корректировка | % | | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,10 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,92 | 31,15 | 28,44 | 25,39 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | красная линия |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 31,00 | 25,39 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно о остановок общественного транспорта | непосредственно о остановок общественного транспорта | непосредственно о остановок общественного транспорта | непосредственно о остановок общественного транспорта | непосредственно о остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 31,00 | 25,39 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 31,00 | 25,39 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 31,00 | 25,39 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 33,85 | 31,00 | 25,39 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 22,7 | 28,1 | 42,0 | 75,8 | 25,0 |
| Корректировка | коэф. | | 1,0571 | 1,1735 | 1,3681 | 1,0254 |
| Скорректированная цена | руб. | | 61,95 | 39,73 | 42,40 | 26,04 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 61,95 | 39,73 | 42,40 | 26,04 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 61,95 | 39,73 | 42,40 | 26,04 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 61,95 | 39,73 | 42,40 | 26,04 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 42,53 | - | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 219,02 | | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 14,80 | | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 34,80% | | | |
| Валовая коррекция | | | 1,03 | 1,02 | 0,87 | 1,15 |
| Весовые доли | % | | 24,91% | 24,99% | 25,42% | 23,90% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 15,43 | 9,93 | 10,78 | 6,22 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | 42,37 | | | | |

| | | | | | |
|---|--------|--|--|--|--|
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | 961,71 | | | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | 800,00 | | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | 960,00 | | | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *помещение № 111, 3-й этаж малый зал со сценой*

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|---|---|--------|---|
| | | | OA № 1 | OA № 2 | OA № 3 | OA № 4 |
| Цена аренды (предложения) | руб. | нежилое помещение | 1 790,00 | 1 100,00 | | 36 000,00 |
| Площадь | м ² | определяется | 28,10 | 16,00 | | 457,10 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 63,70 | 68,75 | | 78,76 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 63,70 | 68,75 | | 78,76 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 65,31 | | 74,82 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 65,31 | | 74,82 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 65,31 | | 74,82 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Неглинная ул., 29с1 | Москва, Чистопрудный б-р, 12к2 | | Москва, улица Волхонка, дом 13 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 52,90 | | 60,60 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | III | III | | IV |
| Корректировка | % | | 1,10 | 1,10 | | 1,20 |
| Скорректированная цена | руб. | | 53,92 | 58,19 | | 72,72 |
| Расположение относительно "красной линии" | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | | внутриквартальное |
| Корректировка | % | | 1,09 | 1,09 | | 1,09 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 63,25 | | 79,27 |
| Близость к остановкам общественного транспорта: | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 63,25 | | 79,27 |
| Пешеходный трафик: | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | | средний трафик |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 63,25 | | 79,27 |
| Доступ к объекту: | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | | свободный доступ |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 63,25 | | 79,27 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| Функциональное назначение: | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 58,61 | 63,25 | | 79,27 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| Общая площадь, м ² : | м ² | 208,8 | 28,1 | 16,0 | | 457,1 |
| Корректировка | коэф. | | 0,5937 | 0,5128 | | 1,2260 |
| Скорректированная цена | руб. | | 34,79 | 32,44 | | 97,18 |
| Состояние отделки | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 34,79 | 32,44 | | 97,18 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| Отопление | | есть | есть | есть | | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | | 1,00 |
| Электричество | | есть | есть | есть | | есть |

| | | | | | |
|---|---------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Вода | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Канализация | | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 34,79 | 32,44 | 97,18 |
| Состав арендной ставки | | | | | |
| Коммунальные услуги: | | без учета коммунальных платежей |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 34,79 | 32,44 | 97,18 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | |
| Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение) | | | 54,80 | - | - |
| Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия) | | | 1 348,28 | | |
| Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма) | | | 36,72 | | |
| Коэффициент вариации (V, вариация) | | | 67,00% | | |
| Валовая коррекция | | | 1,83 | 2,12 | 0,81 |
| Весовые доли | % | | 30,77% | 27,74% | 41,49% |
| Расчет по весовым долям | руб./м ² | | 10,71 | 9,00 | 40,32 |
| Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час | | | 60,02 | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, с НДС | | | 12 532,82 | | |
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | | | 10 400,00 | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | | | 12 480,00 | | |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: помещение № б/н, 3-й этаж сцена малого зала

| Элемент сравнения | Ед. изм. | Объект оценки | Сопоставимые объекты | | | |
|---|----------------|---|----------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| | | | ОА № 1 | ОА № 2 | ОА № 3 | ОА № 4 |
| | | нежилое помещение | | | | |
| Цена аренды (предложения) | руб. | определяется | 1 790,00 | 2 800,00 | 3 000,00 | 1 100,00 |
| Площадь | м ² | 18,5 | 28,10 | 61,73 | 70,00 | 16,00 |
| Цена за единицу площади (1 м ²) | руб. | определяется | 63,70 | 45,36 | 42,86 | 68,75 |
| Вид права | | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 63,70 | 45,36 | 42,86 | 68,75 |
| Условия аренды | | | | | | |
| Снижение цены в процессе торгов | | есть | есть | есть | есть | есть |
| Корректировка | % | | 0,95 | 0,95 | 0,95 | 0,95 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 43,09 | 40,71 | 65,31 |
| Условия финансирования | | обычные | обычные | обычные | обычные | обычные |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 43,09 | 40,71 | 65,31 |
| Дата аренды (предложения) | | | июн.25 | июн.25 | июн.25 | июн.25 |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная цена | руб. | | 60,52 | 43,09 | 40,71 | 65,31 |
| Локальные характеристики объекта оценки | | | | | | |
| Локальное местоположение (адрес): | | Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9 | Москва, Негинная ул., 29с1 | Москва, Садовническая ул., 78с5 | Москва, Ленинградский пр-т, 68с16 | Москва, Чистопрудный б-р, 12к2 |
| Статус населенного пункта: | | II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) | Областной центр (I) |
| Корректировка | % | | 0,81 | 0,81 | 0,81 | 0,81 |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 34,90 | 32,98 | 52,90 |
| Местоположение (территориальная зона) в пределах города | | II | II | II | IV | III |
| Корректировка | % | | 1,00 | 1,00 | 1,20 | 1,10 |
| Скорректированная цена | руб. | | 49,02 | 34,90 | 39,57 | 58,19 |

| | | | | | | |
|--|---------|--|---|---|---|---|
| <i>Расположение относительно "красной линии"</i> | | красная линия | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное | внутриквартальное |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,09 | 1,09 | 1,09 | 1,09 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 53,28 | 37,94 | 43,14 | 63,43 |
| <i>Близость к остановкам общественного транспорта:</i> | | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта | непосредственно у остановок общественного транспорта |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 53,28 | 37,94 | 43,14 | 63,43 |
| <i>Пешеходный трафик:</i> | | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик | средний трафик |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 53,28 | 37,94 | 43,14 | 63,43 |
| <i>Доступ к объекту:</i> | | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ | свободный доступ |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 53,28 | 37,94 | 43,14 | 63,43 |
| Функциональное назначение объекта и его частей | | | | | | |
| <i>Функциональное назначение:</i> | | помещение свободного назначения | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий | Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 53,28 | 37,94 | 43,14 | 63,43 |
| Физические характеристики | | | | | | |
| <i>Общая площадь, м²:</i> | м² | 18,5 | 28,1 | 61,7 | 70,0 | 16,0 |
| <i>Корректировка</i> | коэф. | | 1,1151 | 1,3683 | 1,4138 | 0,9632 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 59,41 | 51,91 | 60,98 | 61,10 |
| <i>Состояние отделки</i> | | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") | типовой ремонт (отделка "стандарт") |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 59,41 | 51,91 | 60,98 | 61,10 |
| Наличие коммуникаций | | | | | | |
| <i>Отопление</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Электричество</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Вода</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Канализация</i> | | есть | есть | есть | есть | есть |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 59,41 | 51,91 | 60,98 | 61,10 |
| Состав арендной ставки | | | | | | |
| <i>Коммунальные услуги:</i> | | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей | без учета коммунальных платежей |
| <i>Корректировка</i> | % | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| <i>Скорректированная цена</i> | руб. | | 59,41 | 51,91 | 60,98 | 61,10 |
| Результаты проведенных расчетов | | | | | | |
| <i>Среднее значение ряда данных (среднеарифметическое значение)</i> | | | 58,35 | - | - | - |
| <i>Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных (дисперсия)</i> | | | 19,02 | | | |
| <i>Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии (σ, сигма)</i> | | | 4,36 | | | |
| <i>Коэффициент вариации (V, вариация)</i> | | | 7,47% | | | |
| <i>Валовая коррекция</i> | | | 1,07 | 0,87 | 0,70 | 1,13 |
| <i>Весовые доли</i> | % | | 23,86% | 25,62% | 26,75% | 23,39% |
| <i>Расчет по весовым долям</i> | руб./м² | | 14,18 | 13,30 | 16,31 | 14,29 |
| <i>Ставка арендной платы за 1 м², руб./час</i> | | 58,08 | | | | |
| <i>Ставка арендной платы, руб./час, с НДС</i> | | 1 073,38 | | | | |

| | | | | |
|---|----------|--|--|--|
| Ставка арендной платы, руб./час, без НДС, с учетом округления | 900,00 | | | |
| Ставка арендной платы, с НДС, руб./час | 1 080,00 | | | |

Для оценки полноты внесенных корректировок Оценщик проанализировал степень однородности полученных скорректированных цен объектов-аналогов. Для этого определяется коэффициент вариации выборки скорректированных цен.

Коэффициент вариации рассчитывается по формуле:

$$\text{Коэффициент вариации} = \frac{\text{среднеквадратичное отклонение}}{\text{средняя цена}} \times 100\%$$

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений.

Определение процента недозагрузки для недвижимого имущества

Процент недозагрузки при сдаче в аренду. Степень загрузки объектов при сдаче помещений в аренду - один из наиболее важных параметров, влияющих на результаты оценки по доходному подходу. Следует отметить, что вопросы загрузки коммерческой недвижимости представляют интерес и с точки зрения обеспечения максимально чистого дохода.

| | | | | |
|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|---------------------------|
| коэффициент вариации | ≤ 10% | от 10% до 20% | от 20% до 33% | ≥ 33% |
| изменчивость вариационного ряда | незначительная | средняя | значительная | неоднородность информации |

В рамках проведенных расчетов коэффициенты вариаций позволяют говорить о степени однородности полученных выборок. Следовательно, введенные корректировки достаточно полно учитывают различия между объектами-аналогами, в связи с чем, скорректированные цены могут использоваться для оценки рыночной стоимости объектов оценки.

Процент недозагрузки определен оценщиком экспертным путем на основании данных Справочник оценщика недвижимости - 2021 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. Полная версия» под ред. Лейфера Л.А. (Приволжский центра методического и информационного обеспечения оценки, Нижний - Новгород, 2021), табл. 10, стр. 41):

Таблица 10. Значение "Процент недозагрузки при сдаче в аренду". Неактивный рынок. Усредненные данные по городам России, и границы доверительных интервалов.

| Класс объектов | Неактивный рынок | | |
|--|------------------|------------------------|-------|
| | Среднее | Доверительный интервал | |
| 1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*) | 17,5% | 16,1% | 18,9% |
| 2. Офисные объекты класса С и ниже | 20,0% | 18,6% | 21,4% |
| 3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них | 17,5% | 16,2% | 18,8% |
| 4. Стрит-ритейл | 17,5% | 16,2% | 18,8% |
| 5. Объекты свободного назначения | 19,0% | 17,8% | 20,2% |

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы за недвижимое имущество, в рамках сравнительного подхода:

| № | Этаж | Помещение № | Площадь, кв.м. | Стоимость арендной платы за 1 м ² , руб./час., без НДС | Стоимость арендной платы за объект, руб./час., без НДС | Процент недозагрузки при сдаче в аренду, % | Стоимость арендной платы за объект, с учетом % недозагрузки, руб./час., без НДС | Стоимость арендной платы за объект, руб./час., с учетом округл. | Стоимость арендной платы за объект, руб./час., с НДС, |
|----|----------------------------|-------------|----------------|---|--|--|---|---|---|
| 1 | цокольный | 11 | 37,50 | 25,56 | 800,00 | 0,00% | 800,00 | 800,00 | 960,00 |
| 2 | 1-й кабинет | 65 | 24,50 | 47,77 | 1 000,00 | 0,00% | 1 000,00 | 1 000,00 | 1 200,00 |
| 3 | 1-й кабинет | 6 | 29,50 | 40,17 | 1 000,00 | 0,00% | 1 000,00 | 1 000,00 | 1 200,00 |
| 4 | 1-й вестибюль | 2 | 129,70 | 8,27 | 900,00 | 11,00% | 999,00 | 1 000,00 | 1 200,00 |
| 5 | 1-й правое фойе | 51 | 165,20 | 9,45 | 1 300,00 | 0,00% | 1 300,00 | 1 300,00 | 1 560,00 |
| 6 | 1-й левое фойе | 13 | 167,90 | 8,60 | 1 200,00 | 8,00% | 1 296,00 | 1 300,00 | 1 560,00 |
| 7 | 1-й диско-зал | 31 | 268,40 | 5,44 | 1 200,00 | 0,00% | 1 200,00 | 1 200,00 | 1 440,00 |
| 8 | 1-й бильярдная | 28 | 63,70 | 11,34 | 600,00 | 0,00% | 600,00 | 600,00 | 720,00 |
| 9 | 1-й гримерная | 22 | 21,30 | 45,23 | 800,00 | 0,00% | 800,00 | 800,00 | 960,00 |
| 10 | 1-й гримерная | 23 | 19,10 | 43,97 | 700,00 | 0,00% | 700,00 | 700,00 | 840,00 |
| 11 | 1-й зрительный зал+сцена | 51 | 644,20 | 40,36 | 21 700,00 | 38,10% | 29 967,70 | 30 000,00 | 36 000,00 |
| 12 | 1-й сцена зрительного зала | б/н | 251,67 | 29,06 | 6 100,00 | 64,00% | 10 004,00 | 10 000,00 | 12 000,00 |
| 13 | 1-й экран | б/н | 35,00 | | | | | 15 000,00 | 18 000,00 |
| 14 | 2-й зал | 82+83 | 145,70 | 9,88 | 1 200,00 | 0,00% | 1 200,00 | 1 200,00 | 1 440,00 |
| 15 | 2-й конференц-зал | 101 | 126,60 | 11,40 | 1 200,00 | 0,00% | 1 200,00 | 1 200,00 | 1 440,00 |

| | | | | | | | | | |
|--------|-------------------------|-----|--------|-------|-----------|--------|-----------|-----------|-----------|
| 1 6 | 2-й кабинет | 105 | 35,70 | 27,00 | 800,00 | 0,00% | 800,00 | 800,00 | 960,00 |
| 1 7 | 2-й кабинет | 112 | 22,70 | 42,37 | 800,00 | 0,00% | 800,00 | 800,00 | 960,00 |
| 1 8 | 3-й малый зал со сценой | 111 | 208,80 | 60,02 | 10 400,00 | 44,00% | 14 976,00 | 15 000,00 | 18 000,00 |
| 1 9 | 3-й сцена малого зала | б/н | 18,48 | 58,08 | 900,00 | 67,00% | 1 503,00 | 1 500,00 | 1 800,00 |

4.4. Определение рыночной стоимости арендной платы за движимое имущество, в рамках доходного подхода.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации дохода;
- дисконтированных денежных потоков.

Метод капитализации позволяет на основании данных о доходах и ставке капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Преимущества метода капитализации (рекапитализации) доходов заключаются в том, что этот метод непосредственно отражает рыночную конъюнктуру, так как при его применении анализируются с точки зрения соотношения дохода и стоимости, как правило, большое количество сделок с недвижимостью, а также при расчете капитализируемого дохода составляется гипотетический отчет о доходах, основной принцип построения которого – предположение о рыночном уровне эксплуатации недвижимости.

Недостатки метода капитализации доходов состоят в том, что применение его затруднительно, когда отсутствует информация о рыночных сделках, метод не рекомендуется использовать, если объект недостроен, не вышел на уровень

стабильных доходов или серьезно пострадал в результате форс-мажорных обстоятельств и требует серьезной реконструкции.

Метод дисконтирования применяется для приведения потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости данного потока как стоимости доходоприносящего объекта.

Для определения рыночной стоимости объекта движимого имущества был использован метод капитализации, дающий достаточно точную оценку текущей стоимости будущих доходов в случае стабильного ожидаемого потока доходов или постоянного темпа роста (падения).

Расчеты были произведены в следующей последовательности:

1. определение рыночной стоимости объекта;
2. определение ставки капитализации;
4. определение рыночной стоимости величины почасовой арендной платы.

Определение рыночной стоимости движимого имущества

Определение стоимости объекта производилось методами затратного подхода. Затратный подход основывается на изучении возможности инвестора в приобретении конкретного объекта основных фондов и исходит из того, что инвестор, действующий экономически рационально, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется приобретение (или изготовление) аналогичного по назначению, качеству и техническому состоянию объекта.

То есть стоимость объекта оценки при применении затратного подхода определяется затратами, которые необходимо произвести для создания идентичного объекта оценки сегодня: полной стоимостью воспроизводства (или же аналогичного объекта оценки – стоимостью замещения) с последующим уменьшением ее на величину, обусловленную физическим, функциональным и экономическим износом.

В настоящее время в практике оценки сложился определенный алгоритм выбора базы при затратном подходе:

Если объект оценки еще производится, то, как правило, каких-либо существенных изменений в его конструкции, применяемых материалах и технологии производства еще не произошло. В этом случае оценка может быть произведена как оценка стоимости воспроизводства Своспр.

Если объект оценки достаточно старый и снят с производства, то использовать его стоимость воспроизводства Своспр в качестве базы расчета не имеет смысла, так для производства современных машин такого же

функционального назначения уже применяют новые материалы, конструкции и технологии. В этом случае при эквивалентной полезности объекта оценки и современного аналога окажется, что $S_{воспр} > S_{замещ}$. Поэтому в этом случае оценка может быть произведена как определение стоимости замещения $S_{замещ}$.

Общий алгоритм расчета стоимости затратным подходом:

- определяется полная восстановительная стоимость объекта оценки (стоимость воспроизводства или стоимость замещения);

- определяется физический износ Иф;
- определяется моральный износ Им;
- определяется экономический износ Иэ;
- определяется общий накопленный износ Ис по формуле:

$$Ис = 1 - (1 - Иф) \times (1 - Им) \times (1 - Иэ)$$

- определяется итоговая стоимость С по формуле:

$$С = ПВС \times (1 - Ис)$$

Расчет полной восстановительной стоимости (ПВС) - восстановительная стоимость Объекта оценки определялась на основе данных бухгалтерского учета с последующей индексацией стоимости на текущую дату. Для приведения стоимости объекта к текущим ценам были использованы данные Госкомстат деятельности в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений (источник Госкомстат // www.gks.ru):

Таблица. Расчет индексы цен приобретения (деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений):

| | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| К предыдущему месяцу | | | | | | | |
| Январь | 1,0130 | 0,9920 | 1,0041 | 1,0246 | 1,0086 | 0,995 | 0,9960 |
| Февраль | 1,0000 | 1,0180 | 1,0007 | 1,0146 | 1,0281 | 0,9963 | 0,9489 |
| Март | 1,0030 | 1,0680 | 1,0047 | 1,1285 | 1,0228 | 0,9914 | 0,9114 |
| Апрель | 1,0050 | 1,0120 | 1,0188 | 1,0074 | 1,0413 | 0,9959 | 0,8900 |
| Май | 1,0090 | 0,9870 | 0,9965 | 1,0261 | 1,0403 | 0,9962 | 0,9366 |

| | | | | | | | |
|----------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--|
| Июнь | 1,0050 | 0,9780 | 0,6616 | 0,9945 | 1,0642 | 1,0012 | |
| Июль | 1,0000 | 1,0160 | 1,0153 | 0,9945 | 1,1033 | 0,9888 | |
| Август | 1,0280 | 1,0180 | 1,0065 | 1,0025 | 1,1278 | 0,9993 | |
| Сентябрь | 1,0030 | 1,0090 | 1,0088 | 1,0006 | 1,1395 | 1,0192 | |
| Октябрь | 1,0020 | 1,0120 | 1,0125 | 1,0014 | 1,1522 | 1,0261 | |
| Ноябрь | 1,0030 | 0,9970 | 1,0120 | 1,0071 | 1,1143 | 1,0508 | |
| Декабрь | 1,0000 | 0,9860 | 0,9981 | 1,0011 | 1,1355 | 1,0609 | |

По результатам математических расчетов индекс стоимости, по состоянию на дату оценки - 1,948013587

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта оценки на текущую дату: экран площадью 35,0 кв. м., 1-й этаж

| № п/п | Наименование объекта | Кол-во, шт. | Балансовая стоимость, руб. | Индекс цен приобретения машин и оборудования | Стоимость объекта, на дату оценки, руб., без НДС |
|-------|--|-------------|----------------------------|--|--|
| 1 | Театральное оборудование для зрительного зала: область для отображения визуализации (экран) | 1 | 562 892,32 | 1,948013587 | 1 096 521,89 |
| 2 | Театральное оборудование для зрительного зала: конструкция для установки области отображения визуализации (рама) | 1 | 237 537,68 | 1,948013587 | 462 726,63 |

Для того чтобы определить полную восстановительную стоимость объекта, необходимо скорректировать стоимость на коэффициент, учитывающий переход на вторичный рынок, и на величину износа. Учитывая, что для произведения расчета используются данные о результатах завершённой сделки корректировка на переход на вторичный рынок, не применяется.

Определение износа (обесценивания, устаревания) существуют три вида износа: физический, функциональный, внешний.

Физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации).

Функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы.

Экономическое (внешнее) обесценивание, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту,

экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости. Действие данного вида обесценивания может быть временным или постоянным.

Физический износ был определен Оценщиком с использованием метод эффективного возраста.

Это метод заключается в анализе соотношения «возраст/срок службы». Получаемое с его помощью значение износа является расчётным только по форме, по сути же оно – такое же экспертное, что и в методе наблюдения, поскольку обе входящие в формулу величины определяются на основе аналогичных исследований реального технического состояния оцениваемого движимого имущества.

Чаще всего в оценке используется упрощенная линейная зависимость неустраняемого физического износа от эффективного возраста. Тогда, для получения процентных результатов, формула принимает вид:

$$I_{\text{нф}} = \frac{\text{ЭВ}}{\text{НСС}} \times 100\%$$
, где ЭВ - эффективный возраст, НС - нормативный срок службы.

Таблица. Расчет % износа объекта оценки: экран площадью 35,0 кв. м., 1-й этаж

| № п/п | Наименование объекта | Кол-во, шт. | Дата принятия к учету | Дата ввода в эксплуатацию | Срок эксплуатации, лет | Эффективный возраст, лет | Срок службы, лет | Износ физический, % | Износ функциональный, % | Износ экономический, % | Общий износ, % | Наиболее эффективное использование оцениваемого имущества |
|-------|--|-------------|-----------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------|------------------|---------------------|-------------------------|------------------------|----------------|---|
| 1 | Театральное оборудование для зрительного зала: область для отображения визуализации (экран) | 1 | 18.09.2019 | н. д. | 5 | 1 | 10 | 10,0 0% | 0,00 % | 0,00 % | 10,0 0% | по назначению |
| 2 | Театральное оборудование для зрительного зала: конструкция для установки области отображения визуализации (рама) | 1 | 18.09.2019 | н. д. | 5 | 1 | 10 | 10,0 0% | 0,00 % | 0,00 % | 10,0 0% | по назначению |

Таблица. Расчет рыночной стоимости объекта оценки, методами затратного подхода: экран площадью 35,0 кв. м., 1-й этаж

| № п/п | Наименование объекта | Кол-во, шт. | Стоимость объекта, на дату | Общий износ, % | Стоимость объекта, с | Стоимость объекта, руб., без НДС |
|-------|----------------------|-------------|----------------------------|----------------|----------------------|----------------------------------|
|-------|----------------------|-------------|----------------------------|----------------|----------------------|----------------------------------|

| | | | оценки, руб., без НДС | | учетом износа, руб., без НДС | |
|---|--|---|-----------------------|--------|------------------------------|------------|
| 1 | Театральное оборудование для зрительного зала: область для отображения визуализации (экран) | 1 | 1 096 521,89 | 10,00% | 986 869,70 | 986 869,70 |
| 2 | Театральное оборудование для зрительного зала: конструкция для установки области отображения визуализации (рама) | 1 | 462 726,63 | 10,00% | 416 453,97 | 416 453,97 |

Расчет величины ставки капитализации

Коэффициент капитализации – ставка, с помощью которой возможно осуществить переход от стоимости объекта к величине текущего чистого дохода.

Для движимого имущества ставка арендной платы при оценке машин и оборудования определяется оценщиком если известна текущая доходность от сдачи в аренду, а также для решения обратной задачи: определение рыночной величины арендной платы объекта машин и оборудования по его рыночной стоимости. Под текущей доходностью понимается отношение чистого годового ожидаемого дохода от сдачи объекта в аренду к его стоимости.

Ставка арендной платы определена оценщиком экспертным путем на основании расчет коэффициента

капитализации методом кумулятивного построения. Расчет коэффициента капитализации производится как сумма безрисковой ставки дохода и надбавок за различные виды риска.

Процент недозагрузки при сдаче в аренду для движимого имущества определен оценщиком экспертным путем на основании данных о недозагрузке для недвижимого имущества (п.4.3. настоящего отчета), поскольку использование объекта движимого имущества неразрывно связано с недвижимым имуществом, в данном случае помещением.

Таблица. Расчет рисков вложения в недвижимость (систематический риск):

| Расчет систематических рисков | | Уровень фактора риска | | | | | | | | | | |
|--|-----------------|-----------------------------|---|-----|---|-----|---|-----|---|-----|---|--|
| Вид и наименование фактора риска | Категории риска | 0,5 | 1 | 1,5 | 2 | 2,5 | 3 | 3,5 | 4 | 4,5 | 5 | |
| | | <i>Систематический риск</i> | | | | | | | | | | |
| Ухудшение общей экономической ситуации | динамичный | | | | | | | | | | 1 | |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | динамичный | | | 1 | | | | | | | | |
| Изменение федерального и местного законодательства | динамичный | | | | | 1 | | | | | | |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации | статичный | 1 | | | | | | | | | | |
| Ускоренный износ зданий и сооружений | статичный | 1 | | | | | | | | | | |
| Неполучение арендных платежей | динамичный | | | | | | | 1 | | | | |
| Неэффективный менеджмент | динамичный | | | | | 1 | | | | | | |
| Криминальные факторы | динамичный | | | 1 | | | | | | | | |
| Финансовые проверки | динамичный | | 1 | | | | | | | | | |
| Неправильное оформление договоров аренды | динамичный | | | | 1 | | | | | | | |
| Количество наблюдений | | 2 | 1 | 2 | 1 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 | 0 | |
| Взвешенный итог | | 1 | 1 | 3 | 2 | 5 | 0 | 3,5 | 4 | 0 | 0 | |
| Сумма | | 19,5 | | | | | | | | | | |
| Количество факторов | | 10 | | | | | | | | | | |
| Поправка на риск вложений | | 2,0 | | | | | | | | | | |

Таблица. Расчет величины ставки капитализации:

| № | Наименование показателя | объект | Примечание |
|--|---|----------|--|
| <i>I</i> | | | |
| <i>Расчет ставки дохода на капитал</i> | | | |
| 1 | Безрисковая ставка дохода | 16,99% | Информация официального сайта центрального банка РФ: http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/ |
| 2 | Премия за риск вложения | 1,95% | Учитывается возможность случайной потери потребительской стоимости объекта |
| 3 | Премия за низкую ликвидность | 5,66% | Учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект инвестиций |
| 4 | Премия за инвестиционный менеджмент | 0,25% | Чем более рискованны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Надбавка рассчитывается с учётом коэффициента недогрузки и потерь при сборе арендных платежей |
| 5 | Итого ставка дохода на капитал | 24,85% | |
| <i>II</i> | | | |
| <i>Расчет нормы возврата капитала</i> | | | |
| 6 | Оставшийся срок экономической жизни, лет | 5 | (Срок экономической жизни) - (хронологический возраст объекта) |
| 7 | Доля стоимости улучшений в стоимости единого объекта недвижимости | 1 | На основе данных о стоимости земельного участка и улучшения, рассчитанных в рамках сравнительного подхода к оценке объекта |
| 8 | Ставка дохода на инвестиции: | | |
| 9 | По методу Инвуда | 24,85% | П. 5 |
| 10 | По методу Хоскольда | 16,99% | П. 1 |
| <i>III</i> | | | |
| <i>Норма возврата капитала</i> | | | |
| 11 | По методу Ринга | 20,0000% | 1 / п.6 |
| 12 | По методу Инвуда | 12,2196% | Фактор фонда возмещения по ставке дохода на капитал для оставшегося срока экономической жизни |
| 13 | По методу Хоскольда | 14,2592% | Фактор фонда возмещения по безрисковой ставке для оставшегося срока экономической жизни |
| 14 | Принятая норма возврата капитал | 14,2592% | |
| 15 | Итого ставка капитализации | 39,11% | п. 5 + п. 14 |

Расчет рыночной стоимости величины почасовой оплаты

Для определения рыночной стоимости величины почасовой арендной платы за объект был произведен расчет чистого операционного дохода:

1. Определение чистого операционного дохода.

$ЧОД = С * R$, где С - стоимость имущества, рассчитанная методами затратного подхода; R - ставка капитализации.

2. Определение арендной платы, как умножение чистого операционного дохода (**ЧОД**) на определенный процент недозагрузки.

3. Определяется почасовая арендная ставка.

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы за движимое имущество, в рамках доходного подхода:

| № п/п | Наименование объектов движимого имущества | Кол-во, шт. | Стоимость объекта, руб., без НДС | Ставка арендной платы, % | Чистый операционный доход, руб. | Коэффициент недоиспользования | Ставка арендной платы, руб./час., без НДС | Ставка арендной платы, руб./час., без НДС, с учет. округа. | Ставка арендной платы, руб./час., с НДС |
|-------|---|-------------|----------------------------------|--------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---|--|---|
| 1 | Театральное оборудование для зрительного зала: область для отображения визуализации | 1 | 1 403 323,66 | 39,11% | 548 875,47 | 36,70 | 14 955,73 | 15 000,00 | 18 000,00 |

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При применении нескольких подходов и методов Оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и

подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В настоящей отчете согласование результатов, полученных различными подходами, не производится в связи с тем, что рыночная стоимость движимого и недвижимого имущества определялась в рамках одних, подходов (обоснованный отказ от применения затратного подхода содержится в п. 4.2. настоящего отчета).

6. ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Обзорное фото №1

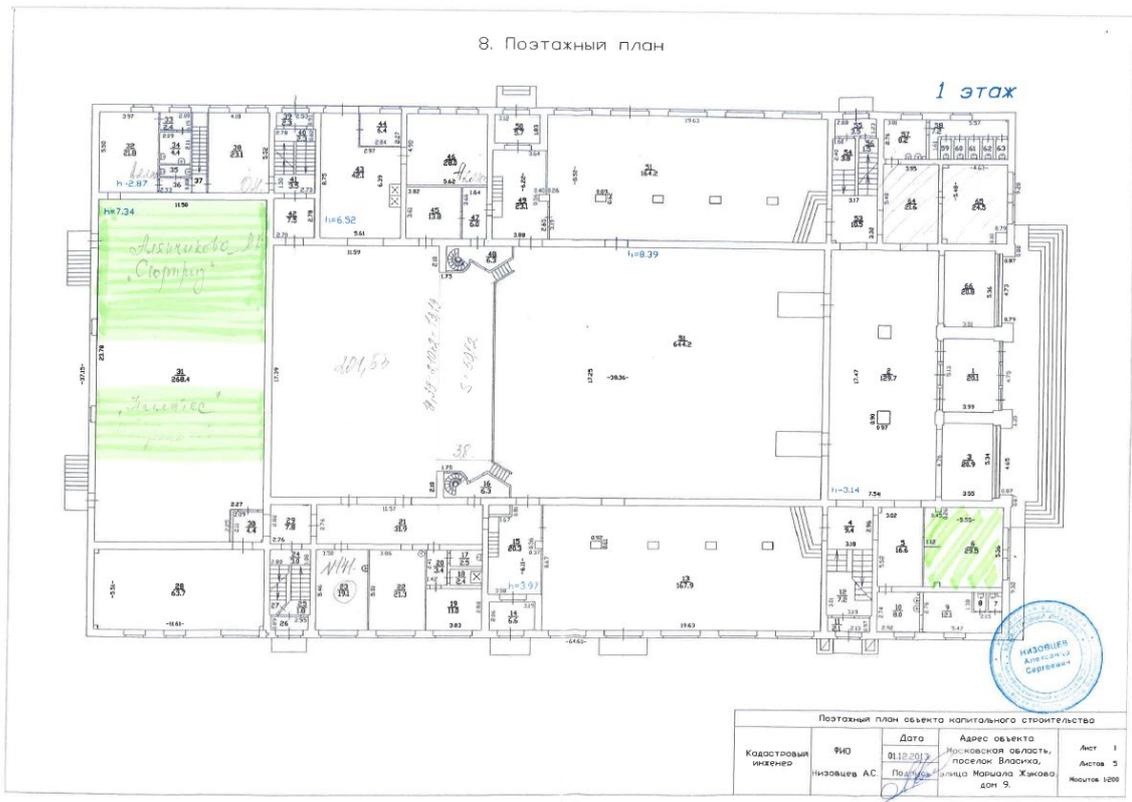
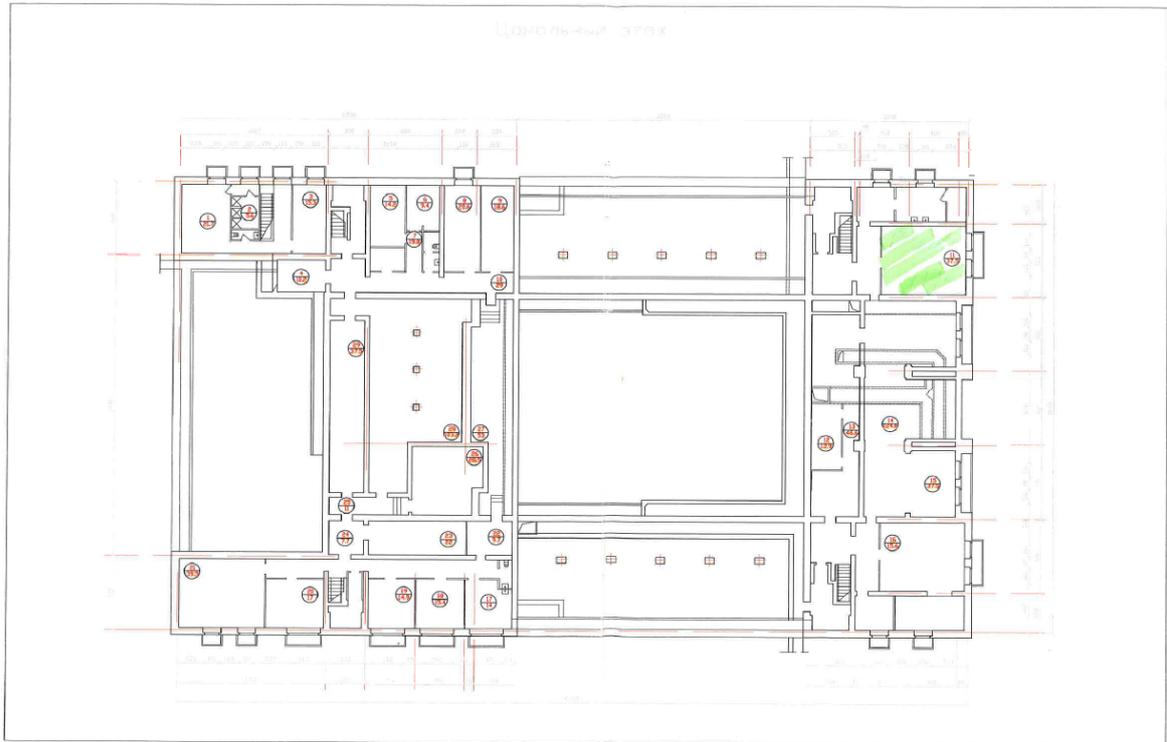


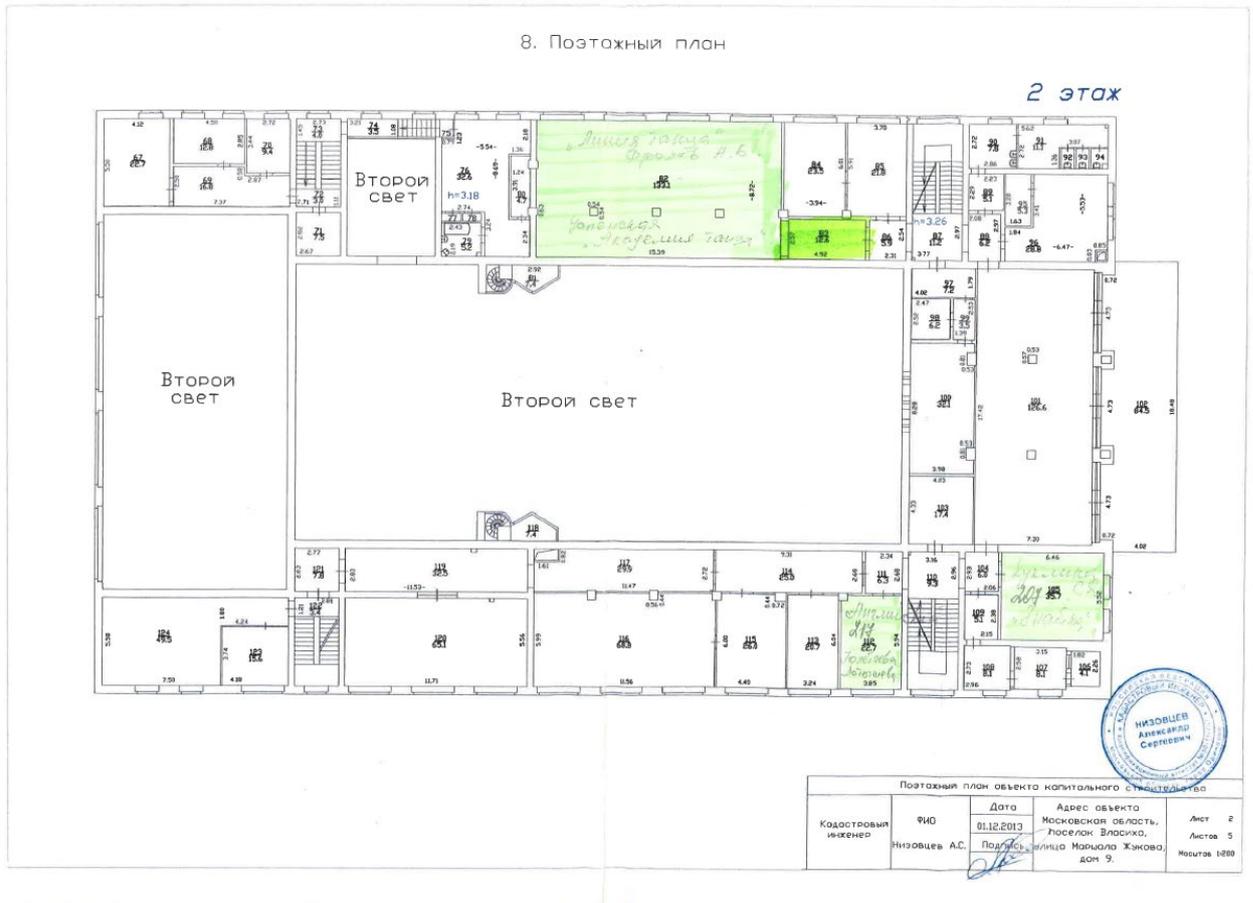
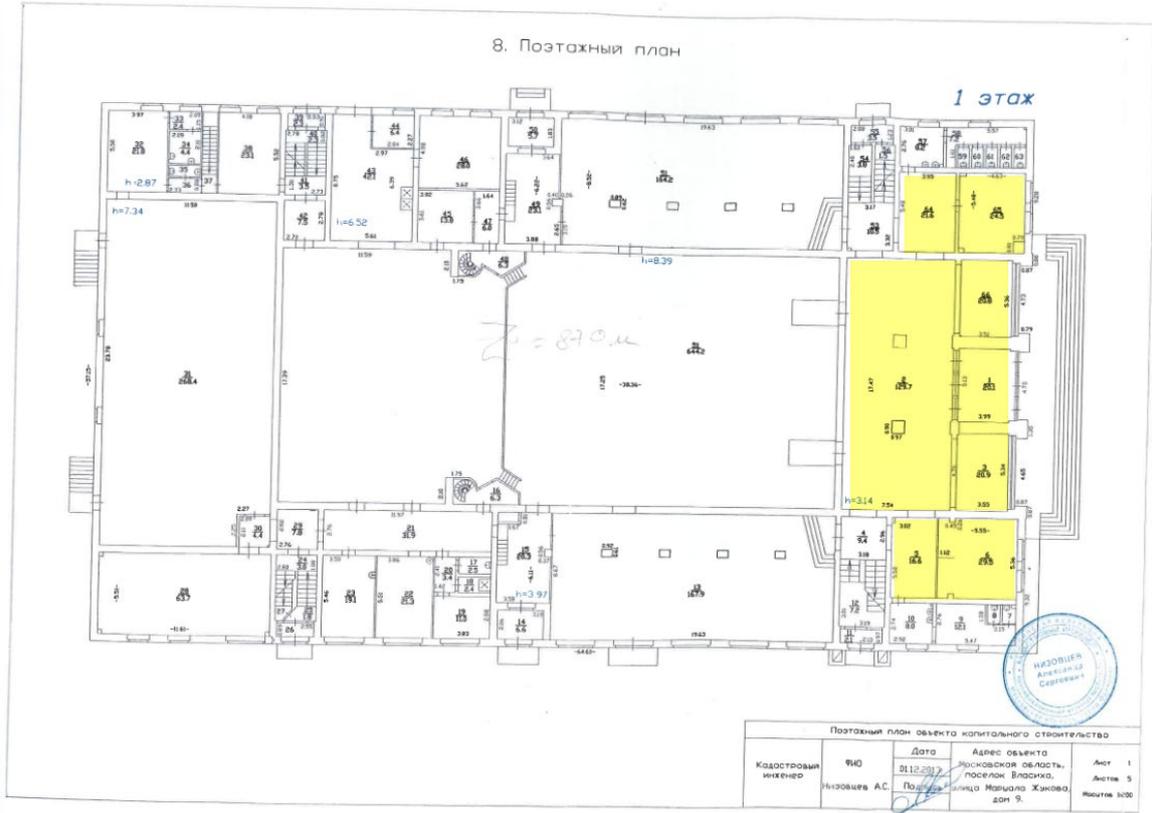
Обзорное фото №2

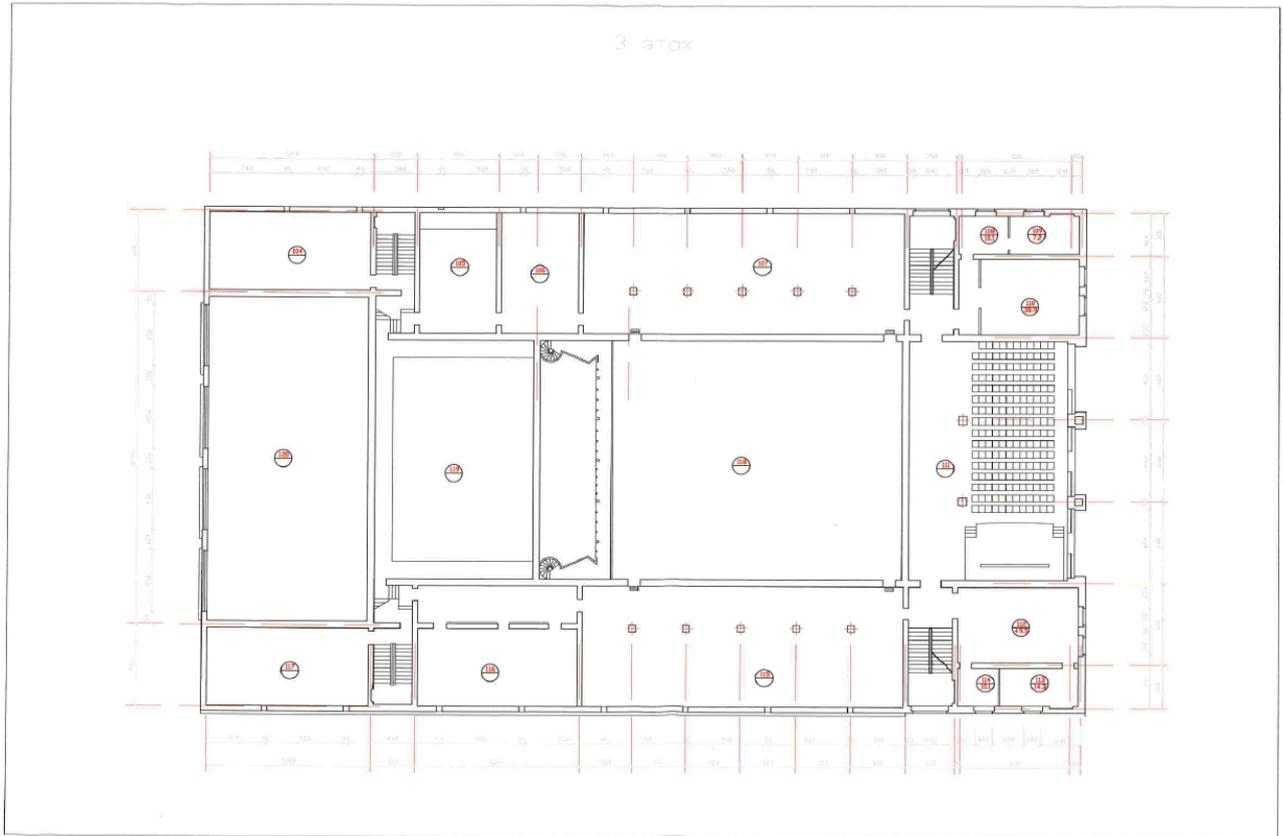


7. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки







Приложение 2. Копии источников информации

Аренда зала для мероприятия в особняке

от 2 800 ₽ за услугу

Добавить в избранное | Добавить заметку

Показать телефон в 988 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

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

Citrus Hall - пространства для мероприятий в Особняке
4.9 ★★★★★ 31 отзыв
Компания
На Авито с августа 2020
Надёжный исполнитель

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Станислав

Спросите у исполнителя
Здравствуйте!

Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?

Реквизиты проверены
Профиль владеет компания

Расположение

Аренда зала для мероприятия в особняке

от 1 600 ₽ за услугу

Добавить в избранное | Добавить заметку

Показать телефон в 988 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

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

Citrus Hall - пространства для мероприятий в Особняке
4.9 ★★★★★ 31 отзыв
Компания
На Авито с августа 2020
Надёжный исполнитель

Подписаться на продавца
Контактное лицо: Станислав

Спросите у исполнителя
Здравствуйте!

Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?

Реквизиты проверены
Профиль владеет компания

Расположение

Аренда лофта. Интерьерный зал.
«Источник света»

от 3 000 ₺ за час

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
в 958 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

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

Источник Света
4.9 ★★★★★ 133 отзыва
Компания
На Авито с февраля 2011

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Дарья

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Что нужно для брони?

Берёте срочные заказы?

Реквизиты проверены
Профилем владеет компания

Аренда для тренинга

Добавить в избранное Добавить заметку



Документы проверены
По фото прав и видео

Расположение

Москва, ул. Ильинка, 4
 • Площадь революции ⚡ до 5 мин.
 • Китай-город ⚡ до 5 мин. • Театральная ⚡ 6-10 мин. [Показать карту](#)

от 1 500 ₽ за час

Показать телефон
в 932 xxx-xxx-xxx

Написать сообщение
Отвечает около часа

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

Аренда Гостинь Двор
4,4 ⭐⭐⭐⭐ 7 отзывов
Частный исполнитель
На Авито с октября 2012

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Валентин

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Что нужно для брони?

Берёте срочные заказы?

Свободны в выходные?

Аренда лектория, учебного класса в центре Москвы

Добавить в избранное Добавить заметку



Реквизиты проверены
Профилем владеет компания

от 2 800 ₽ за услугу

Показать телефон
в 958 xxx-xxx-xxx

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

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

Citrus Hall - пространства для мероприятий в Особняке
4,9 ⭐⭐⭐⭐ 31 отзыв
Компания
На Авито с августа 2020
Надёжный исполнитель

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Что нужно для брони?

Берёте срочные заказы?

Свободны в выходные?

Аренда лектория, учебного класса в центре Москвы

Добавить в избранное | Добавить заметку



Рекомендации проверены
Профильм владеет компанией

**от 2 800 ₽
за услугу**

Показать телефон
в 988 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

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

Citrus Hall - пространства для мероприятий в Особняке
4.9 ★★★★★ 31 отзыва
Компания
На Авито с августа 2020
Надёжный исполнитель

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

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

Воспроизведение

avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_tantsev_yogi_aeroyogi_meropriyatiy_3561096088?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjUzb2NhbFByaW9yaXR5JSt0JA7czovOjI4JtztOjE2OjUzEjEjPWFnWzWa2JDWjZj9HehTYD8AA...

Аренда зала для танцев, йоги, аэройоги, мероприятий

от 1 500 ₽ за услугу

Добавить в избранное | Добавить заметку



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

Написать сообщение
Отвечает около часа

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

Студия аэройоги и воздушного танца Like a Bird
4,8 ★★★★★ 27 отзывов
Компания
На Авито с апреля 2016
Есть бизнес-сообщество Вконтакте

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Что нужно для брони?
Берёте срочные заказы?

Реквизиты проверены
Профилем владеет компания

avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_obucheniya_s_kushetkami_n1_2706284381?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjUzb2NhbFByaW9yaXR5JSt0JA7czovOjI4JtztOjE2OjUzEjEjPWFnWzWa2JDWjZj9HehTYD...

Аренда зала для обучения с кушетками N1

750 ₽ за услугу

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
в 984 xxx xx xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

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

Институт Красоты «Бьютинка»
4,8 ★★★★★ 46 отзывов
Компания
На Авито с ноября 2020
Надёжный исполнитель

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

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

Реквизиты проверены
Профилем владеет компания

Расположение

Аренда лофта под мероприятия и праздники от 900 ₽ за час

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

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

Вета
5.0 ★★★★★ 114 отзывов
Компания
На Авито с августа 2015
Эковклад: -8,02 тонн CO₂

6 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Что нужно для брони?

Берёте срочные заказы?

Свободны в выходные?

Документы проверены
По фото паспорта и видео

Расположение

Аренда зала для мероприятий от 900 ₽ за услугу

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



Показать телефон
в xxx-xxx-xxx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

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

Artus-Studio
5,0 ★★★★★ 14 отзывов
Компания
На Авито с сентября 2020
Эквивалент: -2 кг CO₂

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

[Что нужно для брони?](#)
[Берёте срочные заказы?](#)
[Свободны в выходные?](#)
[Что нужно для заказа?](#)

Документы проверены
Через приложение банка

Расположение

Аренда Лофта на Язуе от 2 500 ₽ за час

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



Показать телефон
в 987-xxx-xxx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

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

Лофт на Язуе
4,9 ★★★★★ 34 отзыва
Компания
На Авито с апреля 2017

7 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Администратор

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

[Что нужно для брони?](#)
[Берёте срочные заказы?](#)
[Свободны в выходные?](#)

Документы проверены
По фото прав и видео

Расположение

avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_na_lyusinovskoy

Снять лофт на Люсиновской

Добавить в избранное Добавить заметку



от 2 000 ₽ за час

Показать телефон
в 985 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

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

MultiLoft
5,0 ★★★★★ 2 отзыва
Компания
На Авито с апреля 2024

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

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

Документы проверены
Через приложение банка

Расположение

avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arendazala_2160706815?context=H4sIAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjUib2NhF8yaW9yaXR5IjEwA7czoxOU4jIzEzOjU1R0libk9MDJmSnVhSj999Usaj8AAAA

Почасовая аренда зала

Добавить в избранное Добавить заметку



от 700 ₽ за час

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

СпортНация
5,0 ★★★★★ 18 отзывов
Компания
На Авито с января 2018

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

- Когда вы свободны?
- Когда можно начать?
- Как записаться?
- Возьмёте срочную работу?

Реквизиты проверены
Профилем владеет компания

Расположение

Аренда кабинета 33 м² на час / Коворкинг

от 800 ₽ за час

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
в 931 xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Центр Облака
Компания

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Мария

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Есть окошко сегодня?

Как к вам записаться?

Когда ближайшее окошко?

Сколько времени займёт?

Реквизиты проверены
Профилем владеет компания

Расположение
Москва, Марксистская ул., 20с5

Помещение для мероприятий в Москве

от 600 ₽ за час

Добавить в избранное | Добавить заметку



Показать телефон
в xxx xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

На некоторые услуги в категории нужны разрешения / лицензия. Подробнее

Пользователь
5.0 ★★★★★ 3 отзыва
Частный исполнитель

Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя

Здравствуйте!

Что нужно для брони?

Берёте срочные заказы?

Свободны в выходные?

Что нужно для заказа?

Документы проверены
Через приложение банка

Аренда помещения для меро... Помещение для мероприятия... Снять лофт для вечеринки Гр... Аренда помещения под меро... Студия, помещение №1... Снять лофт под мероприятие...

avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/snyat_loft_dlya_vecherinki_greyloft_s_verandoy_3807778920?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjEwA7czovOjI4JjEzOjE2OjU5W9hZdRnNUVMT25POFh1jE9AIT9Wj8AAAA

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Катоги #яТомогаю Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Смоленск, район, радиус

4,6 5 отзывов клиентов Главная > Праздники, мероприятия > Прокат и аренда для мероприятий

Снять лофт для вечеринки Грейлофт с верандой от 1790 ₽ за услугу

Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон в 988 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает около 30 минут

На некоторые услуги в категории нужны разрешения / лицензия. Подробнее

lglooloft | Лофты для мероприятий
4,8 9 отзывов
Компания
На Авито с марта 2022

13 объявлений пользователя
Подписаться на продавца

Спросите у исполнителя
Здравствуйте!

Аренда помещения для меро... Помещение для мероприятия... Снять лофт для вечеринки Гр... Аренда помещения под меро... Студия, помещение №1... Снять лофт под мероприятие...

avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_pod_meropriyatie_4231816795?context=H4sIAAAAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOjIsb2NhbFByaW9yaXR5IjEwA7czovOjI4JjEzOjE2OjU5W9hZdRnNUVMT25POFh1jE9AIT9Wj8AAAA

Для бизнеса Карьера в Авито Помощь Катоги #яТомогаю Вход и регистрация Разместить объявление

Avito Все категории Поиск по объявлениям Найти Смоленск, район, радиус

Аренда помещения под мероприятие от 275 ₽ за услугу

Добавить в избранное Добавить заметку

Показать телефон в xxx-xxx-xxx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

На некоторые услуги в категории нужны разрешения / лицензия. Подробнее

Лофт ИНФЛОУ
5,0 12 отзывов
Компания
На Авито с ноября 2024

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Анастасия

Спросите у исполнителя
Здравствуйте!

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

Документы проверены
По фото прав и видео

Расположение

mos.ru

Новости Услуги Мобилет Мэр Власть Мой район Помощь

Войти

Студия, помещение №1

ГБУК г. Москвы «Галерея Ильи Глазунова»
г. Москва, улица Волконка, д. 13 [Показать на карте](#)

- Кропоткинская \approx 3 мин
- Боровицкая \approx 10 мин
- Библиотека имени Ленина \approx 15 мин

+7 (495) 691-86-34

457,10 м² до 150 человек 4 этаж Парковка отсутствует

Удобства

- Гардероб
- Wi-Fi (интернет)

Выберите даты

Июнь 2025

| Пн | Вт | Ср | Чт | Пт | Сб | Вс |
|----|----|----|----|----|----|----|
| | | | | | | 1 |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 |
| 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 30 | | | | | | |

36 000 руб/час

[Перейти к бронированию](#)

Доп. помещения и оборудование можно выбрать на следующем шаге.

avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_dlya_meropriyatiya_vinishko_7282266876?context=H481AAAAAAA_wE_AMD_YToyOntzOjEzOUIzb2NhbFByaW9yaXR5JjE0A7czoxOU4jtzOjE2OUI5Wk9hdzRnNUVM125POFhpj9A1T9Wj8AAL...

от 1 100 руб за услугу

569 | **Аренда лофтов**
4,5 $\star\star\star\star$ 15 отзывов
Компания
На Авито с марта 2022

22 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

[Оценить продавца](#)

Реквизиты проверены
Профилем владеет компания

Подробности

Аренда: Площадка
Опыт работы: 10 лет и больше
Берёте ли срочные заказы: Да

Работа в праздники и выходные: Возможна
Работаете с юрлицами и ИП: Да
Аудитория: Взрослые, Подростки, Дети, Семейная

Прайс-лист

| | |
|--------------|-----------|
| Аренда лофта | 1 000 руб |
|--------------|-----------|

Описание

Сдам 1-3м² под вендинг в М... Помещение под офис и услу... Под Вендинг в Москве | Арен...

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_pod_ofis_i_uslugi_na_smolenskoy_3859155817?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOUsb2NhbFByaW9yaXR5JitiOjA7czoxOjI4JitzOjE2OjU5dkxzQ1prdXlHRDMwWlczjzI9M-kB...

Помещение под офис и услуги на Смоленской

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

24 000 ₽ в месяц История цены

4 800 ₽ в месяц за м², залог: 24 000 ₽, без комиссии

[Показать телефон](#)
в xxx xxx-xx-xx

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё свеёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Виктор
Компания
На Авито с августа 2011
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

Аренда от собственника
Документы проверены

О помещении

Сдам 1-3м² под вендинг в М... Помещение под офис и услу... Под Вендинг в Москве | Арен...

avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_vending_7394297568?context=H4sIAAAAAAAAAwE_AMD_YToyOntzOjEzOjU5dkxzQ1prdXlHRDMwWlczjzI9M-kB...

Под Вендинг

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

5 000 ₽ в месяц История цены

2 500 ₽ в месяц за м², залог: 5 000 ₽, без комиссии

[Написать сообщение](#)
Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё свеёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Юлия
Компания
На Авито с апреля 2017
Реквизиты проверены

[Подписаться на продавца](#)

О помещении

| | |
|----------------------|----------------------------------|
| Вход: с улицы | Отделка: офисная |
| Отдельный вход: есть | Отопление: центральное |
| Общая площадь: 2 м² | Тип аренды: прямая |
| Этаж: 1 | Минимальный срок аренды: 11 мес. |
| Высота потолков: 3 м | Платежи включены: коммунальные |



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР (ПОЛИС)

обязательного страхования ответственности оценщика
(электронное страхование)
№ 433-567-039604/24 от «21» марта 2024 г.



| | |
|--------------------------------------|---|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Аверин Максим Аматович , Паспорт Гражданина РФ серии 66 23 №162531 выдан 01.08.2023 г. Адрес регистрации: 214000 г. Смоленск, ул. Верхне-Сенная, д.4, кв.345 Эл. адрес: 351554@mail.ru Тел: +79525362091 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, г. Москва, ул. Петницкая, 12 стр.2 эл. адрес: prof-mak@ingos.ru тел: +7(499)973-92-03 Лицензия Центрального Банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: | 3.1. Период страхования по настоящему Договору (Полису) (далее-Договор) установлен с «05» апреля 2024 г. по «04» апреля 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА, ФРАНШИЗА: | 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей 00 копеек) . 4.2. Франшиза по настоящему Договору не установлена. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Размер страховой премии по настоящему Договору составляет 3 830,00 (три тысячи восемьсот тридцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «05» апреля 2024 г. 5.3. 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. 5.4. Страхователь - физическое лицо уплачивает страховую премию (страховой взнос) после ознакомления с условиями, содержащимися в настоящем Договоре и Правилах страхования, подтверждая тем самым свое согласие заключить этот Договор на предложенных Страховщиком условиях, а также подтверждая, что он полностью проинформирован об условиях страхования, все условия страхования ему разъяснены и понятны, ему предоставлен соответствующий выбор объема страхового покрытия, и что он самостоятельно выбирает указанный в Договоре вариант страхового покрытия с имеющимися ограничениями и исключениями за соответствующую плату (страховую премию). |
| 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. |
| 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАИ: | 8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействия) 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. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования. 8.3. 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. |
| 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. Правил страхования. |
| 11. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ: | 10.1. Страхователь подтверждает, что в случае регистрации в Личном кабинете на сайте СПАО «Ингосстрах», он дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикации) путем ввода идентифицирующих Страхователя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта www.ingos.ru . 10.2. Страхователь уведомлен и дает свое согласие на то, что после прекращения действия Договора (в том числе при его расторжении), а также в случае отзыва им как субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Страховщик обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 50 лет с момента прекращения действия настоящего Договора либо с момента получения Страховщиком заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Страхователь уведомлен о том, что согласие на обработку персональных данных может быть отозвано Страхователем как субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах в любой момент направления письменного заявления Страховщику. При этом Страховщик вправе продолжить обработку персональных данных только в случаях, когда для такой обработки не требуется согласие субъекта персональных данных. 10.3. Настоящий Договор считается заключенным Страхователем на основании его заявления, отправленного Страховщику через его официальный сайт www.ingos.ru , подписанного простой электронной подписью Страхователя – физического лица, и на указанных в Договоре условиях с момента уплаты страховой премии (страхового взноса). Факт ознакомления Страхователя с условиями страхования подтверждается в том числе специальными отметками (подтверждениями), предоставляемыми в электронном виде на сайте СПАО «Ингосстрах». Оплачивая страховую Премию по настоящему Договору (ст. 438 ГК РФ), Страхователь подтверждает, что при заключении настоящего Договора ему была предоставлена вся необходимая информация, с условиями страхования, Правилами страхования (получил), и информацией о Страховщике, страховом продукте, порядке обращения к Страховщику, а также иной информацией в объеме, предусмотренном Базовыми стандартами Всероссийского союза страховщиков (ВСС), ознакомлен и обязуется исполнять свои обязанности согласно положениям Договора. 10.4. В соответствии с п. 4 ст. 6.1 «Закона РФ «Об организации страхового дела в Российской Федерации» № 4015-1 от 27.11.1992 г., настоящий Договор, составленный в виде электронного документа, подписан усиленной квалифицированной электронной подписью Страховщика и признается Сторонами электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью полномочного представителя СПАО «Ингосстрах». 10.5. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика по настоящему Договору являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта, кроме направления документов, относящихся к событиям, имеющим признаки страхового случая. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора. |

Договор страхования оформлен Страхователем на сайте СПАО «Ингосстрах»

Настоящий Договор, включает текст Правил страхования Страхователя, утвержденных УКЗП Страховщик



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЭЛЕКТРОННОЕ СТРАХОВАНИЕ) № 433-567-140699/24



| | |
|--|--|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. ООО "КОУП-КОНСАЛТ" ИНН 6730060878 ул. Верхне-сенная д. 4 кв.345 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2 Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. Филиал СПАО "Ингосстрах" в Смоленской области 214000 г.Смоленск, ул.Студенческая, д.7 |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «08» октября 2024 г. по «07» октября 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров имущественного страхования |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (пять миллионов рублей 00 копеек). 4.2. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 4 020,00 (четыре тысячи двадцать рублей 00 копеек) за период страхования. 5.2. Оплата страховой премии производится Страхователем единовременным платежом в соответствии с выставленным Страхователем счетом в срок по «08» октября 2024 г. 5.3. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.2. 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 СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны, и обязуется выполнять их. |
| 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. 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. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | 8.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей (Третьих лиц) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения вреда (убытков), а также возникновение обязанности возместить вред, причиненный нарушением договора на проведение оценки. 8.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 8.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц. |
| 9. ТРЕТЬИ ЛИЦА: | 9.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются: 9.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем; 9.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности. |
| 10. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ: | 10.1. 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. Правил страхования. 10.2. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме. |

Страхователь _____

1

Страховщик _____