



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

общество с ограниченной ответственностью

«Коуп-Консалт»

тел.: +7 4812 56-39-00, 60-87-57

info@kou67@mail.ru



Утверждаю:
по доверенности № 6/н от 28.12.2022 г.

М.А. Аверин

ОТЧЕТ №2405/Д/Н/163

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»

2024 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.	23
3.8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	23
4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	24
4.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ И СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ.	24
4.2. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ.	24
4.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	26
4.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО, В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.	66
5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	69
6. ФОТОМАТЕРИАЛЫ	69
7. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	70

2. ВВЕДЕНИЕ

2.1. Основные факты и выводы

2.1. Основные факты и выводы		
Основание для проведения оценки:	контракт на оказание услуг № 155754-24 от 17.07.2024 г.	
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:	22.07.2024 г.	
Дата осмотра:	22.07.2024 г.	
Дата составления и порядковый номер отчета:	22.07.2024 г. №2405/Д/Н/163	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов		
Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
не применялся/обоснованный отказ	промежуточные результаты приведены в п.4.3. настоящего отчета	промежуточные результаты приведены в п.4.4. настоящего отчета
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 м², руб. / мес., без НДС	Стоимость арендной платы за 1 м², руб. / мес., с НДС	Стоимость арендной платы за 4 м², руб. / мес., без НДС	Стоимость арендной платы за 4 м², руб. / мес., с НДС	Стоимость арендной платы за 4 м², руб. / год, без НДС	Стоимость арендной платы за 4 м², руб. / год, с НДС
1	1-й часть холла	66	4,0	3 800,00	4 560,00	15 200	18 240	182 400	218 880

- 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	740,00	888,00
2	1-й кабинет	65	24,50	950,00	1 140,00
3	1-й кабинет	6	29,50	950,00	1 140,00
4	1-й вестибюль	2	129,70	980,00	1 176,00
5	1-й правое фойе	51	165,20	1 210,00	1 452,00
6	1-й левое фойе	13	167,90	1 230,00	1 476,00
7	1-й диско-зал	31	268,40	1 150,00	1 380,00
8	1-й бильярдная	28	63,70	580,00	696,00
9	1-й гримерная	22	21,30	720,00	864,00
10	1-й гримерная	23	19,10	650,00	780,00
11	1-й зрительный зал + сцена	51	644,20	25 000,00	30 000,00
12	1-й сцена зрительного зала	б/н	251,67	5 740,00	6 888,00
13	1-й экран	б/н	35,00	11 000,00	13 200,00
14	2-й зал	82+83	145,70	1 090,00	1 308,00
15	2-й конференц-зал	101	126,60	1 050,00	1 260,00
16	2-й кабинет	105	35,70	700,00	840,00
17	2-й кабинет	112	22,70	710,00	852,00
18	3-й малый зал со сценой	111	208,80	10 030,00	12 036,00
19	3-й сцена малого зала	б/н	18,48	1 000,00	1 200,00

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:																																																																																						
	<table><tr><th>№</th><th>Этаж</th><th>Номер помещения</th><th>Площадь, кв. м.</th></tr><tr><td>1</td><td>цокольный</td><td>11</td><td>37,50</td></tr><tr><td>2</td><td>1-й кабинет</td><td>65</td><td>24,50</td></tr><tr><td>3</td><td>1-й кабинет</td><td>6</td><td>29,50</td></tr><tr><td>4</td><td>1-й вестибюль</td><td>2</td><td>129,70</td></tr><tr><td>5</td><td>1-й правое фойе</td><td>51</td><td>165,20</td></tr><tr><td>6</td><td>1-й левое фойе</td><td>13</td><td>167,90</td></tr><tr><td>7</td><td>1-й диско-зал</td><td>31</td><td>268,40</td></tr><tr><td>8</td><td>1-й бильярдная</td><td>28</td><td>63,70</td></tr><tr><td>9</td><td>1-й гримерная</td><td>22</td><td>21,30</td></tr><tr><td>10</td><td>1-й гримерная</td><td>23</td><td>19,10</td></tr><tr><td>11</td><td>1-й зрительный зал + сцена</td><td>51</td><td>644,20</td></tr><tr><td>12</td><td>1-й сцена зрительного зала</td><td>б/н</td><td>251,67</td></tr><tr><td>13</td><td>1-й экран</td><td>б/н</td><td>35,00</td></tr><tr><td>14</td><td>2-й зал</td><td>82+83</td><td>145,70</td></tr><tr><td>15</td><td>2-й конференц-зал</td><td>101</td><td>126,60</td></tr><tr><td>16</td><td>2-й кабинет</td><td>105</td><td>35,70</td></tr><tr><td>17</td><td>2-й кабинет</td><td>112</td><td>22,70</td></tr><tr><td>18</td><td>3-й малый зал со сценой</td><td>111</td><td>208,80</td></tr><tr><td>19</td><td>3-й сцена малого зала</td><td>б/н</td><td>18,48</td></tr><tr><td>20</td><td>1-й часть холла</td><td>66</td><td>3,0</td></tr></table>	№	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		
	№	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:	- 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:	22.07.2024 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 № 2405-12 от 19.07.2024 г.

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 СПАО «Ингосстрах» (полис № 433-567-145334/23, период действия с 08.10.2023 г. по 07.10.2024 г., страховая сумма 5 000 000 руб.)
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 (номер по реестру 624.67) в Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и Оценщиков», адрес: 125167, г. Москва, 4-я ул. 8 Марта, 6А, регистрационный № 0007; - деятельность Оценщика застрахована СПАО «Ингосстрах» (полис № 433-567-039604/24 период действия с 05.04.2024 г. по 04.04.2025 г., страховая

	сумма 10 000 000 руб.); - диплом ГОУ «АНХ» о профессиональной переподготовке серии ПП №549863, рег. Номер 4002 ПП АНХ, выдан 28.04.2007 г.; - стаж работы с 2007 г.; - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» № 027170-2 от 03 августа 2021 г. (срок действия - до 3 августа 2024 г.); - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 027169-1 от 03 августа 2021 (срок действия: до 03 августа 2024 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 обязательств 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:	- 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:	- 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 организации саморегулирующей организации Оценщиков, членом которой является Оценщик:	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

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;

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 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.*

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 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 № 2405-12 от 19.07.2024 г., 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 апрель 2024 г. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,4% г/г после +4,2% г/г в марте. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в апреле составил +0,2% м/м SA (после роста на +0,1% м/м SA в марте 2024 года). По оценке Минэкономразвития России, по итогам января–апреля 2024 года рост ВВП составил +5,1% г/г.

Индекс промышленного производства в апреле вырос на +3,9% г/г (+4,0% г/г месяцем ранее), даже несмотря на эффект высокой базы апреля 2023 года (+4,9% г/г после +0,7% г/г в марте). С учётом сезонности: +0,0% м/м SA после +0,1% м/м SA в марте.

В целом за четыре месяца текущего года индекс промышленного производства вырос на +5,2% г/г.

Рост инвестиционной активности по итогам I квартала 2024 года превысил уровень прошлого года на +14,5% г/г после +8,6% г/г кварталом ранее (по полному кругу организаций). Инвестиции крупных и средних организаций также выросли на +14,6% г/г после +6,4% г/г в IV квартале 2023 года.

Рост объёма строительных работ в апреле 2024 года ускорился в годовом выражении до +4,5% г/г после +1,9% г/г в марте. В целом за первые четыре месяца 2024 года объём строительных работ увеличился на +3,8% г/г.

Объём оптовой торговли в апреле вырос на +12,1% г/г (+9,4% г/г в марте). По итогам четырёх месяцев 2024 года объём оптовой торговли продемонстрировал рост на +11,8% г/г.

В апреле потребительская активность сохранялась на высоком уровне, но темпы роста снизились по сравнению с мартом.

Оборот розничной торговли в апреле составил +8,3% г/г в реальном выражении после +11,1% г/г в марте. С учётом сезонного фактора наблюдается сокращение оборота на -0,5% м/м SA. За январь–апрель 2024 года показатель вырос на +9,9% г/г.

Рост платных услуг населению в апреле ускорился: +6,8% г/г после +4,5% г/г в марте. С устранением сезонного фактора в апреле рост составил +0,8% м/м SA. С начала текущего года рост составил +6,2% г/г.

Инфляция в апреле составила 7,84% г/г после 7,72% г/г в марте 2024 года.

Уровень безработицы в апреле 2024 года вновь обновил исторический минимум и составил уже 2,6% от рабочей силы (2,7% в марте 2024 года).

Рост заработной платы в марте 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении ускорился до +21,6% г/г после +19,3% г/г месяцем ранее, в реальном выражении до +12,9% г/г после +10,8% г/г, а её размер составил 87 740 рублей. За I квартал 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,5% г/г, реальной заработной платы – +11,0% г/г.

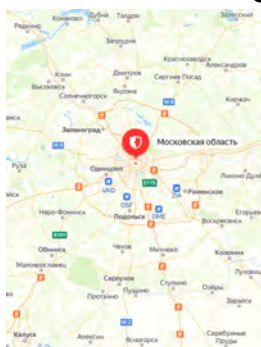
Рост реальных денежных доходов по итогам I квартала 2024 года составил +5,9% г/г. Реальные располагаемые доходы выросли на +5,8% г/г. Это в целом соответствует высокому уровню роста прошлого года.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- апр.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Экономическая активность																
ВВП	5,1	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2	-1,8	-2,8	-3,5	3,7
Сельское хозяйство	1,3	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	3,8	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	11,8	12,1	11,7	9,4	15,3	10,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2	-20,4	-23,2	-19,4	2,7
Суммарный оборот	8,8	7,8	9,2	10,4	7,6	7,2	10,0	11,7	10,0	-2,8	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	9,9	8,3	10,5	11,1	11,7	8,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,2	6,8	6,0	4,5	7,2	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	4,8	5,3	4,6	4,1	8,4	1,6	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	0,0	-2,2	0,7	-0,4	4,1	-1,4	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,5	-3,2	-4,9	-5,6	-2,6	-6,4	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7	6,1	3,2	5,1	16,1
Промышленное производство	5,2	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	0,4	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	8,7	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4

(Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskicobzory/>).

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

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 8 591 736 чел. (2023). Плотность населения — 193,82 чел./км² (2023).

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).

Основные показатели социально-экономического развития Московской области

Социально-экономическое положение Московской области январь-апрель 2024 года. Промышленное производство. Индекс промышленного производства в апреле 2024 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 120,3%, в январе-апреле 2024 г. по сравнению с январем-апрелем 2023 г. — 117,5%.

Добыча полезных ископаемых. Индекс производства по виду экономической деятельности «Добыча полезных ископаемых» в апреле 2024 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 92,7%, в январе-апреле 2024 по сравнению с январем-апрелем 2023 г. — 115,6%.

Обрабатывающие производства. Индекс производства по виду экономической деятельности «Обрабатывающие производства» в апреле 2024 г. по сравнению с апрелем 2023 г. составил 122,0%, в январе-апреле 2023 г. по сравнению с январем-апрелем 2023 г. — 119,4%.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в апреле 2024 г. составил 38 092,8 млн рублей или 87,5% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема строительных работ организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в апреле 2024 г. на 23 369,8 млн рублей или 72,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство», в январе-апреле 2024 г. составил 135 896,2 млн рублей или 94,8% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Из общего объема организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ и услуг в январе-апреле 2024 г. на 75 907,2 млн рублей или

83,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В апреле 2024 г. организациями-застройщиками возведено 48 жилых домов. Населением построено 5 058 жилых домов, из них 1 337 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 8 574 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 898,8 тыс. квадратных метров.

В апреле 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 739,4 тыс. квадратных метров (из них 168,8 тыс. квадратных метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 82,3% от общего объема жилья, введенного в апреле 2024 г.

В январе-апреле 2024 г. организациями возведено 113 жилых домов. Населением построено 16 495 жилых домов, из них 4 213 - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства. Всего построено 26 328 новых квартир (с учетом квартир в общежитиях) общей площадью жилых помещений 3 595,3 тыс. квадратных метров.

В январе-апреле 2024 г. общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 3 136,1 тыс. квадратных метров (из них 703,7 тыс. квадратных метров - на земельных участках, предназначенных для ведения садоводства) или 87,2% от общего объема жилья, введенного в январе-апреле 2024 г.

Оборот розничной торговли в апреле 2024 г. составил 354,8 млрд рублей или 107,5% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 г. В январе-апреле 2024 г. - 1 344,8 млрд рублей или 111,6% к соответствующему периоду предыдущего года.

В апреле 2024 г. оборот розничной торговли на 98,8% формировался торговыми организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 1,2% (в марте 2023 г. - 98,8% и 1,2% соответственно).

В январе-апреле 2024 г. доля оборота розничной торговли торговых сетей в общем обороте розничной торговли по организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства, составила 69,1%.

Рынок платных услуг населению. В апреле 2024 г. населению Московской области, по оперативным данным, оказано платных услуг на 73,8 млрд рублей или 103,4% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 г.

В январе-апреле 2024 г. - на 293,3 млрд рублей или 102,4% к соответствующему периоду предыдущего года.

Оборот оптовой торговли. В апреле 2024 г. оборот оптовой торговли, по предварительным данным, составил 1 017,0 млрд рублей или 110,9% (в сопоставимых ценах) к апрелю 2023 г. В январе-апреле 2024 г. - 3 730,2 млрд рублей или 108,9% к соответствующему периоду предыдущего года.

Финансовые вложения организаций. Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-марте 2024 г. составил 8 716 625,7 млн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 341 895,3 млн рублей (3,9% от общего объема), краткосрочные - 8 374 730,4 млн рублей 96,1%.

Потребительские цены. В январе-апреле 2024 г. по сравнению с январем-апрелем 2023 г. индекс потребительских цен составил 107,0%, в том числе на продовольственные товары - 107,0%, непродовольственные товары - 106,2%, услуги - 107,6%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженных влиянию факторов административного или сезонного характера, в апреле 2024 г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,6%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по Московской области в конце апреля 2024 г. составила 24 426,79 рубля и за месяц увеличилась на 0,4%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в апреле 2024 г. составила 6 476,81 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с мартом 2024 г. на 1%, по отношению к декабрю предыдущего года - на 5,2%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе-апреле 2024 г. относительно января-апреля 2023 г. составил 108,5%, из него добыча полезных ископаемых - 97,8% в обрабатывающих производствах - 109,7%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 99,9%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,8%.

Индексы цен на продукцию инвестиционного назначения. В январе-апреле 2024 г. сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения составил 107% относительно аналогичного периода прошлого года, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию - 103,7%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения - 111,7%, индекс цен на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения - 107,6%.

Индекс тарифов на грузовые перевозки в апреле 2024 г. составил 101,2% относительно предыдущего месяца.

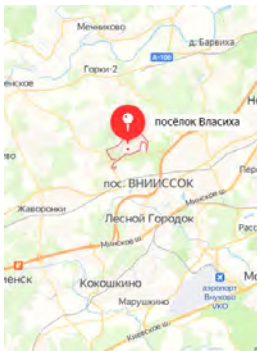
Финансовый результат деятельности организаций. В январе-марте 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 399,0 млрд рублей (2,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 482,1 млрд рублей, 1,0 тыс. организаций - убыток на сумму 83,1 млрд рублей).

Заработная плата. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в январе-марте 2024 г., по оперативным данным, составила 90 231,1 рубля и увеличилась по сравнению с январем-мартом 2023 г. на 21,0%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в январе-марте 2024 г. составила 113,0% к уровню января-марта 2023 г.

Занятость. Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за февраль - апрель 2024 г. составила 4 640,2 тыс. человек, в их числе 4 554,3 тыс. человек или 98,1% были заняты в экономике, и 85,9 тыс. человек (1,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. Численность незанятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу апреля 2024 г. составила 8 538 человек, из них 7 405 человек имели статус безработного, из них 5 273 человека получали пособие по безработице. На конец апреля 2024 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы. (Источник: <https://77.rosstat.gov.ru/folder/66241>).

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 (РВЧН) 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_\(%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C\)](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%81%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 ПП-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 объекты 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
Степень готовности к эксплуатации	Существующих Объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций

Признак классификации	Виды рынков
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

Совокупный объем предложения рынка офисной недвижимости по итогам I кв. 2024 года составил около 18,3 миллионов квадратных метров, из них 5,6 млн относятся к классу А, а 12,7 млн – к классу В.

Вследствие активного интереса к офисной недвижимости с начала года и отсутствия на рынке новых площадей вакантность во всех классах снизилась: в классе А с начала года показатель снизился на 1,4 п. п. (до 11,0%), в классе В – на 0,5 п. п. (до 6,4%). Общая вакантность офисных помещений сократилась до 7,8%, приблизившись к историческому минимуму доли свободных помещений в 2021 г. (тогда показатель составлял 6,7%). На рынке остаются свободными более 612 тыс. кв. м. офисных площадей класса А и более 812 тыс. кв. м. класса В. В целом тренд на снижение вакантности может наблюдаться в течение всего 2024 года.

Объем чистого поглощения (показателя разницы между объемом занятых площадей на конец и на начало рассматриваемого периода) за квартал оказался положительным и составил порядка 182,8 тыс. кв. м. по сравнению с показателем четвертого квартала 2023 года в 112,8 тыс. кв. м.

Рынок торговой недвижимости Москвы и МО

За первые три месяца 2024 г. вакантность в торговых центрах Москвы снизилась на 0,1 п. п. и составила 8,3%.

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.

Сокращение доли свободных площадей в торговых центрах Москвы связано с расширением влияния локальных игроков на рынке и их активной экспансией. В качественных объектах продолжается ротация арендаторов, однако темпы снижения доли свободных площадей постепенно замедляются, поскольку практически все топовые локации уже арендованы.

Открытие новых объектов в I кв. 2024 г. не привело к росту вакантности в связи с тем, что новое предложение, которым пополняется рынок, представлено небольшими торговыми центрами с проработанной концепцией и пулом арендаторов. Соответственно доля свободных площадей в таких проектах минимальна.

За I квартал 2024 г. запрашиваемые арендные ставки для новых арендаторов в торговых центрах существенно не изменились.

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 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

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 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.

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.

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.).

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

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 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 аппараты, 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>)

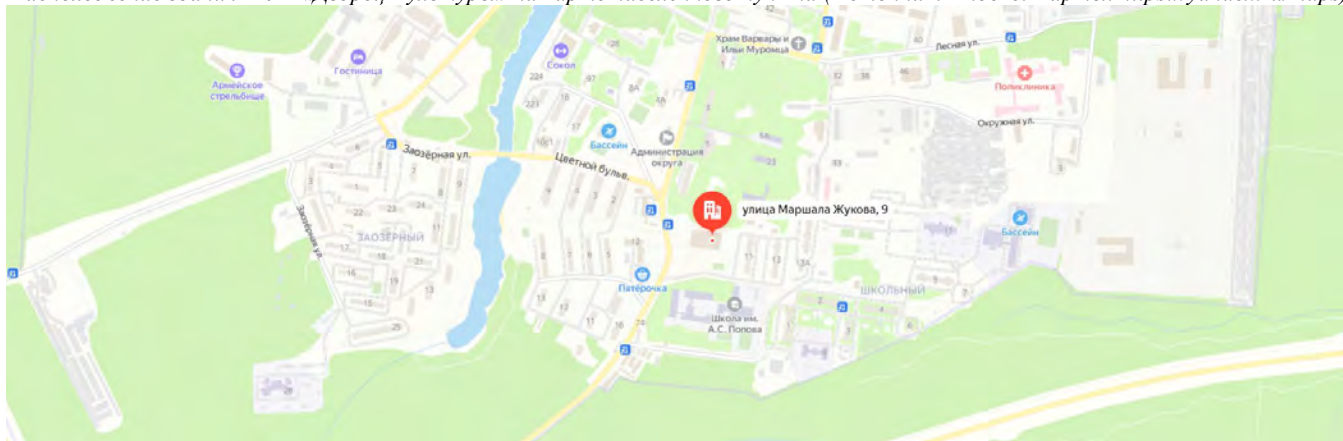


Таблица 1. Основные качественные и количественные характеристики объекта капитального строительства:

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)	82524500.94
Статус объекта	Актуально	Дата определения	01.01.2023
Кадастровый номер	50:20:0040201:712	Дата внесения	26.11.2023
Дата присвоения кадастрового номера	14.01.2014	Ранее присвоенные номера	
Характеристики объекта		Условный номер	50-50-96/082/2011-192
Адрес (местоположение)	Московская область, п. Власиха, ул. Маршала Жукова, дом 9	Инвентарный номер	46.241.004.000072810:0001
Площадь, кв.м.	4542.8	Сведения о правах и ограничениях (обременениях)	
Назначение	Нежилое	Вид, номер и дата государственной регистрации права	Оперативное управление № 50-50-96/147/2011-393 от 29.12.2011
Количество этажей	5		Собственность № 50-50-96/082/2011-192 от 04.08.2011
Количество подземных этажей	1		
Материал наружных стен	Кирпичные		

(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	по назначению

2	1-й кабинет	65	24,50	с высококачественной внутренней отделкой	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
3	1-й кабинет	6	29,50	с повышенной (улучшенной) 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	требует косметического ремонта		по назначению
8	1-й бильярдная	28	63,70	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой		по назначению
9	1-й гримерная	22	21,30	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой		по назначению
10	1-й гримерная	23	19,10	с повышенной (улучшенной) 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 повышенной (улучшенной) 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 высококачественной внутренней отделкой		по назначению
18	3-й сцена малого зала	б/н	18,48	с высококачественной внутренней отделкой		по назначению
В результате проведенного анализа Оценщик считает целесообразным использование вышеуказанной информации для последующего определения стоимости.						

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
В результате проведенного анализа Оценщик считает целесообразным использование вышеуказанной информации для последующего определения стоимости	

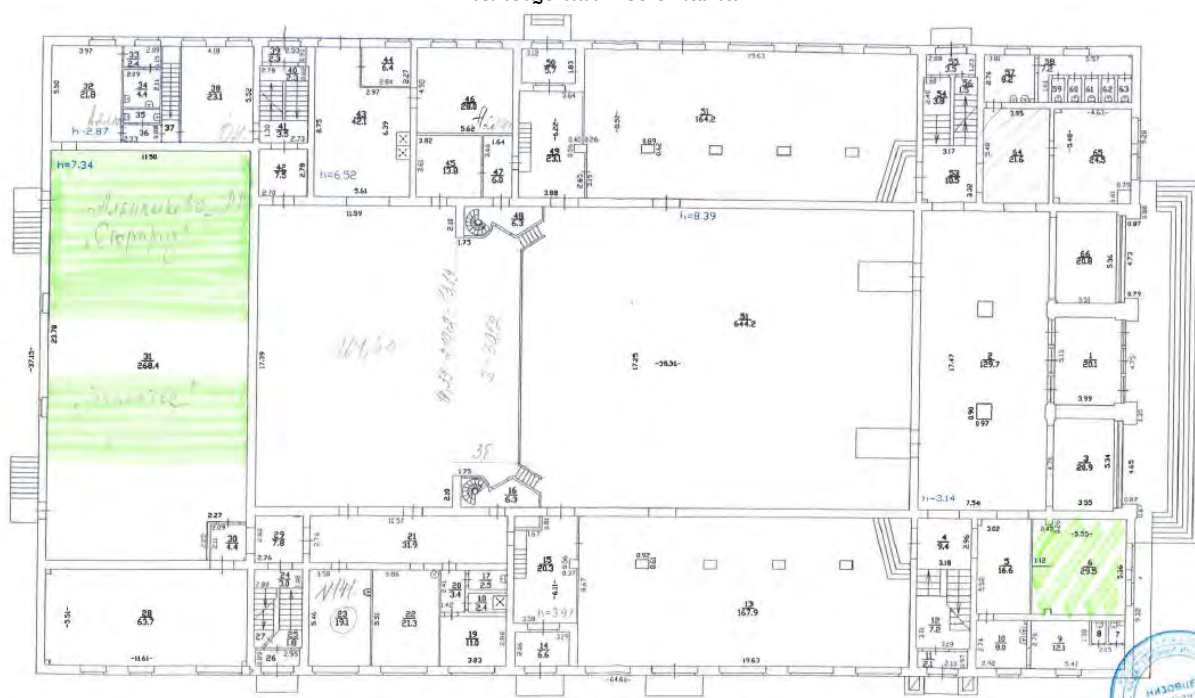
Таблица 4. Качественные и количественные характеристики движимого имущества, подлежащего оценке:

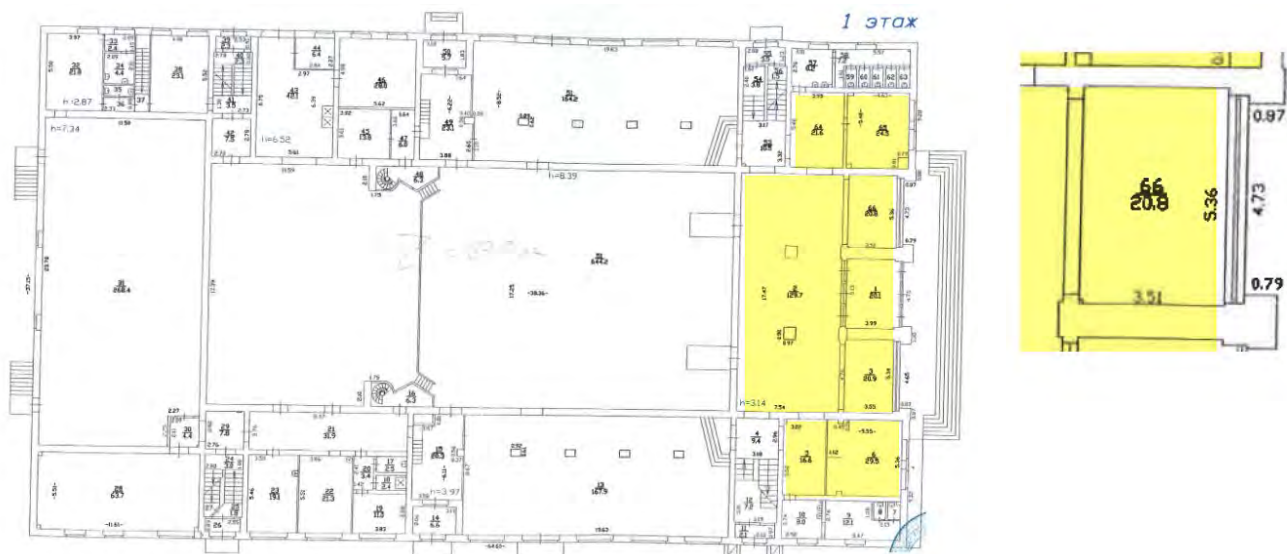
№	Этаж	Номер помещения	Площадь экрана, кв. м.	Текущее назначение и использование	Физический износ, %	Наиболее эффективное использование оцениваемого имущества
1	1-й экран (светодиодный)	б/н	35,00	оборудование для зрительного зала	10,0%	по назначению
В результате проведенного анализа Оценщик считает целесообразным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

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

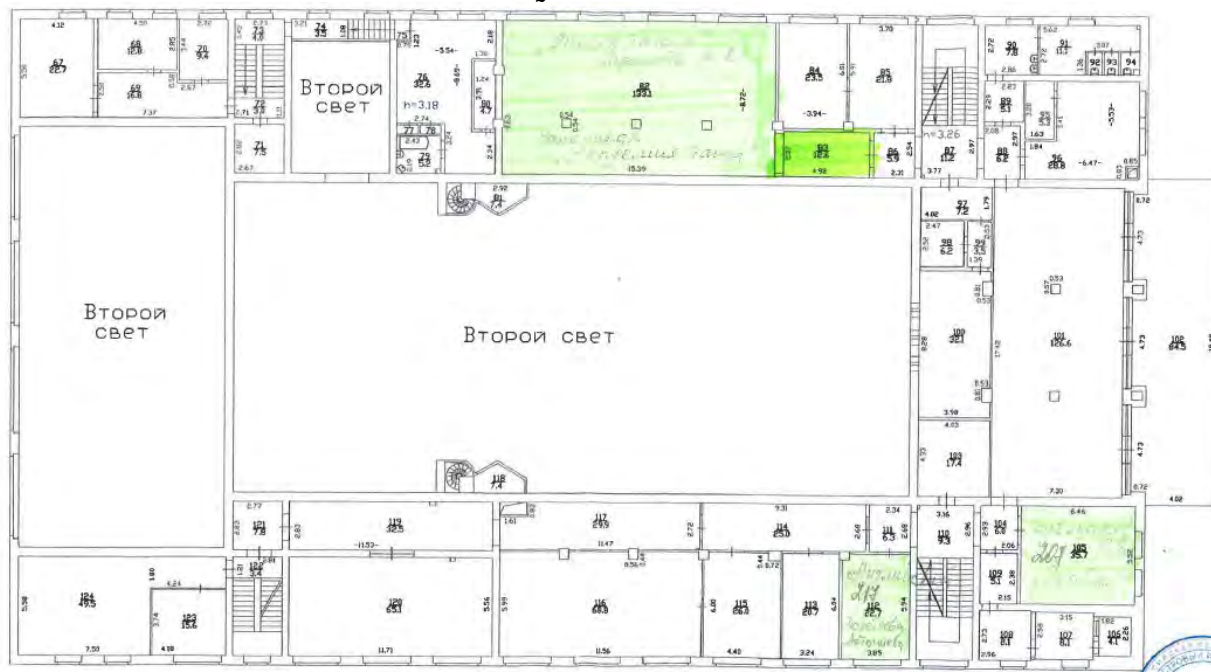


помещения 1-го этажа

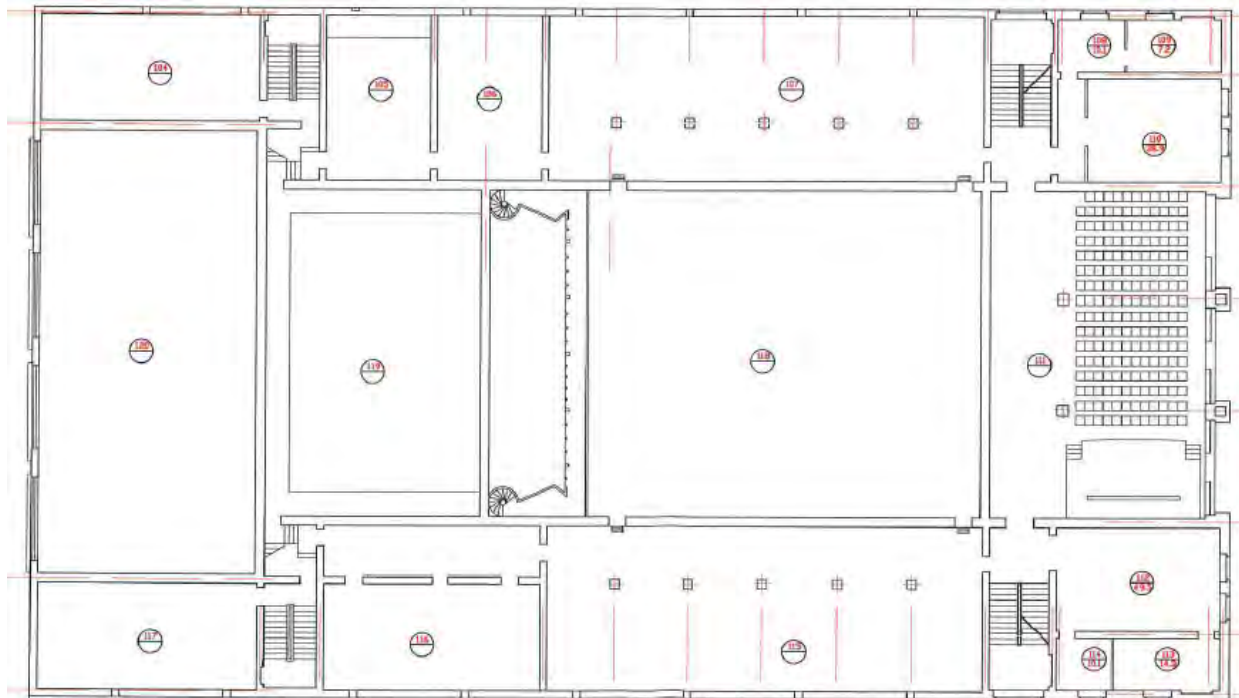




помещения 2-го этажа



помещения 3-го этажа



Сведения о техническом состоянии

Техническое состояние здания определено оценщиком экспертным путем, на основании данных Портала Stattielt (<http://www.stattielt.ru/>), категория: корректировки рыночной

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

Итоги расчетов Stattielt (<http://www.stattielt.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

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 определяется по формуле:

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

где:

D_n – накопленный износ;

$D_{\text{ф}}$, $D_{\text{фун}}$, $D_{\text{в}}$ – 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:

$$K_n = \frac{T_{\text{ф}}}{T_{\text{н}}} \times 100;$$

где:

$T_{\text{ф}}$ – фактический срок службы данного объекта;

$T_{\text{н}}$ – 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 бакам	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 инструкции 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 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

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.

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 объектам.

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, проанализирует 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, м²	Стоимость почасовой аренды за 1 кв.м., руб./1 час	Местоположение (адрес)	Источник информации
1	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 500,00	60,00	25,00	Москва, Болотная наб., 3с2	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arend_a_lofta_dlya_vecherinki_na_krasnom_oktyabre_3612175816

2	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 200,00	90,00	13,33	Москва, Яковлево-Постольский пер., 5-7с3	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_kommercheskogo_pomescheniya_s_pochasovoy_oplatoy_3689547891
3	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 500,00	110,00	13,64	Москва, Смоленская наб., 5/13	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_zala_100_kv_m_3695352761
4	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	750,00	16,00	46,88	Москва, Ленинский пр-т, 86	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_ofisa_na_chas_2142889045
5	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 000,00	100,00	10,00	Москва, Люсиновская ул., 36с2	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_loft_pomescheniya_pod_meropriyatiya_1802623696
6	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 000,00	65,00	15,38	Москва, ул. Руднёвка, 5	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/loft_neft_arenda_lofta_dlya_meropriyatiy_4014361671
7	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 700,00	45,00	37,78	Москва, ул. Куусинена, 7к2	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_2558111954
8	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	2 220,00	57,00	38,95	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pomeschenie_57_m_v_arenda_do_16_chel._2702184618
9	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	600,00	40,00	15,00	Москва, Денисовский пер., 8/14	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_dlya_meropriyatiya_3534180498
10	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	600,00	40,00	15,00	Москва, ул. Арбат, 24	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_zala_40_kv_m_3726916565
11	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 000,00	35,00	28,57	Москва, Мартыновский пер., 2	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_zala_2423320002
12	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	2 900,00	120,00	24,17	Москва, Бережковская наб., 20с8	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_pod_meropriyatie_loft_moskva_2529984914
13	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 500,00	77,00	19,48	Москва, Большая Садовая ул., 1	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_pomescheniya_dlya_vstrech_seminarov_3178871077
14	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	2 000,00	82,00	24,39	Москва, Колокольников пер., 17	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pomeschenie_pod_vremennye_meropriyatiya_pochasovo_2920027386
15	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 500,00	80,00	18,75	Москва, Денисовский пер., 30с1	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_na_baumanskoy_3907828706
16	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	2 500,00	75,00	33,33	Москва, Дмитровское ш., 81	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/lektoriy_s_pochasovoy_oplatoy_75m2_3732085413
17	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	700,00	40,00	17,50	Москва, Ходынская ул., 2	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/prazdniki_meropriyatiya_2891281158
18	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	700,00	40,00	17,50	Москва, ул. Арбат, 24	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_dlya_repetitsiy_40_kv_m_3694715768

19	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 500,00	45,90	32,68	Москва, Милютинский пер., 18А	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_loft_studii_pod_meropriyatiye_v_tsentre_moskvy_2723197036
20	Аренда зала для проведения индивидуальных занятий или мероприятий	1 800,00	36,00	50,00	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/kabinety_s_proektorom_14-16_mest_na_chas_2702228285

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, Волоколамское ш., 89	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/mesto_1_m_pod_vending_v_holle_1_etazha_bts_s_etun_3968024121
2	торговая площадь	10 000,00	1,00	10 000,00	Москва, ул. Горбунова, 2с3	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/mesto_1_m_pod_vending_na_1_etazhe_bts_na_na_berezhnoy_3999669984
3	торговая площадь	10 000,00	1,00	10 000,00	Москва, Пречистенская наб., 5	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_mini_ostrovki_terminaly_it_d_2345230344
4	торговая площадь	10 000,00	1,00	10 000,00	Москва, Большая Тульская ул., 2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/mesto_1_m_pod_vending_v_holle_gos.universitet_a_3903709837
5	торговая площадь	10 000,00	1,00	10 000,00	Москва, Варшавское ш., 1с1-2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/pod_vedeniye_gitd_ploshchad_v_pyaterochke_1663498568
6	торговая площадь	10 000,00	1,00	10 000,00	Москва, пр-т Вернадского, 105	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_1_m_3983355407
7	торговая площадь	10 000,00	1,00	10 000,00	Москва, Тушинская ул., 18	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/mesto_1_m_pod_kofe_apparat_v_universitete_3968436072
8	торговая площадь	4 500,00	1,00	4 500,00	Москва, Новокосинская ул., 11к1	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploshchad_1_m_2543861236
9	торговая площадь	15 000,00	1,00	15 000,00	Москва, Суворовская пл., 1/52к2	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnog_o_naznacheniya_1_m_3931427892
10	торговая площадь	5 000,00	1,00	5 000,00	Москва, ул. Маршала Мерецкова, 3к2	
11	торговая площадь	5 000,00	1,00	5 000,00	Москва, пр-т 60-летия Октября, 19	
12	торговая площадь	12 000,00	1,00	12 000,00	Москва, Донская ул., 39с4	
13	торговая площадь	5 000,00	1,00	5 000,00	Москва, Таганская ул., 2	
14	торговая площадь	4 000,00	1,00	4 000,00	Москва, Куликовская ул., 1	

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 сегмента 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	Аналог № 4
Цена аренды (предложения):	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Площадь (м²):	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена аренды за единицу площади:	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Дата аренды (предложения):	июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Локальное местоположение (адрес):	Москва, Волоколамское ш., 89	Москва, ул. Горбунова, 2с3	Москва, Пречистенская наб., 5	Москва, Большая Тульская ул., 2
Доступ к объекту:	свободный	свободный	свободный	свободный
Функциональное назначение:	особый объект торговой недвижимости	особый объект торговой недвижимости	особый объект торговой недвижимости	особый объект торговой недвижимости
Физическое состояние здания:	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Источник информации:	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/mesto_1_m_v_holle_bts_pod_torgovy_vuy_vending_3968032663	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/mesto_1_m_pod_vending_v_holle_1_etazha_bts_setun_3968024121	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/mesto_1_m_pod_vending_na_1_etazhe_bts_na_naberezhnoy_3999669984	https://www.avito.ru/moskva/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovaya_ploschad_mini_ostrovki_terminaly_i_td_2345230344

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):	1 500,00	1 000,00	2 000,00	1 500,00
Площадь (м²):	60,00	35,00	82,00	45,90
Цена почасовой аренды за единицу площади:	25,00	28,57	24,39	32,68
Дата аренды (предложения):	июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Локальное местоположение (адрес):	Москва, Болотная наб., 3с2	Москва, Мартыновский пер., 2	Москва, Колокольников пер., 17	Москва, Милютинский пер., 18А
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_dlya_vecherinki_na_krasnom_oktyabre_3612175816	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_zala_2423320002	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pomeschenie_pod_vremennyye_meropriyatiya_pochasovo_2920027386	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_loft_studii_pod_meropriyatie_v_tsentre_moskvy_2723197036

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):	750,00	1 700,00	2 220,00	1 800,00
Площадь (м²):	16,00	45,00	57,00	36,00
Цена почасовой аренды за единицу площади:	46,88	37,78	38,95	50,00
Дата аренды (предложения):	июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Локальное местоположение (адрес):	Москва, Ленинский пр-т, 86	Москва, ул. Куусинена, 7к2	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1
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_ofisa_na_chas_2142889045	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_zala_2558111954	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pomeschenie_57_m_v_arendu_do_16_chel_2702184618	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/kabinet_s_proektorom_14-16_mest_na_chas_2702228285

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):	1 200,00	1 000,00	1 000,00	600,00
Площадь (м²):	90,00	100,00	65,00	40,00
Цена почасовой аренды за единицу площади:	13,33	10,00	15,38	15,00

Дата аренды (предложения):	июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Локальное местоположение (адрес):	Москва, Яковлевопостольский пер., 5-7с3	Москва, Люсиновская ул., 36с2	Москва, ул. Руднёвка, 5	Москва, Денисовский пер., 8/14
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_kommercheskogo_pomescheniya_s_pochasovoy_oplatoy_3689547891	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/pochasovaya_arenda_loft_pomescheniya_pod_meropriyatiya_1802623696	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/loft_neft_arenda_loft_a_dlya_meropriyatiy_4014361671	https://www.avito.ru/moskva/predlozheniya_uslug/arenda_lofta_dlya_meropriyatiy_3534180498

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 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

- 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:

$$\text{Цен}_i = \text{Цен}_i * \text{К}_i, \text{ где}$$

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

Цен_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.

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
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
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
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

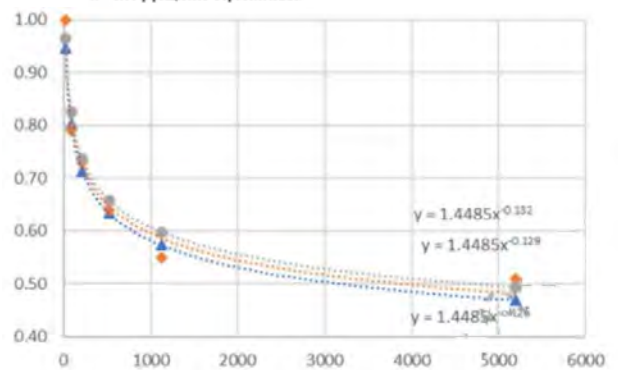
12. Корректировка на общую площадь.

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»:

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

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):

Отдельный вход		Аналог	
		отдельный вход есть	Отдельного входа нет
Объект оценки	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	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	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 несомременное 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: расчет 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):

расчет 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, шпатель, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование эконом-класса качества)			1,00
3	С повышенной (улучшенной) внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, покраска, побелка, линолеумные полы, инженерное оборудование улучшенного класса качества)	1,05	1,10	1,07
4	С высококачественной внутренней отделкой (штукатурка, шпатель, покраска, побелка, линолеумные полы, 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 дополнительной отделки 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 StatRielt (<http://www.statrielt.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			
		часть помещения	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Арендная ставка (предложения):	руб./мес	определяется	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Площадь:	м²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Арендная ставка (предложения):	руб./мес	определяется	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Вид права:	-	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов:	-	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-8,50%	-8,50%	-8,50%	-8,50%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		9 150,00	9 150,00	9 150,00	9 150,00
Условия финансирования						
Корректировка	%	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		9 150,00	9 150,00	9 150,00	9 150,00
Дата аренды (предложения)	-		июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		9 150,00	9 150,00	9 150,00	9 150,00
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д. 9	Москва, Волоколамское ш., 89	Москва, ул. Горбунова, 2с3	Москва, Пречистенская наб., 5	Москва, Большая Тульская ул., 2
Статус населенного пункта:	-	II. Населенные пункты в ближайшей окрестности	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр

		областного центра				
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		7 411,50	7 411,50	7 411,50	7 411,50
Местонахождение (территориальная зона) в пределах города:	-	II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		7 411,50	7 411,50	7 411,50	7 411,50
Расположение здания относительно "красной линии":	-	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения) за 1 м ²	руб./мес		7 411,50	7 411,50	7 411,50	7 411,50
Близость к остановкам общественного транспорта:	-	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес	-	7 411,50	7 411,50	7 411,50	7 411,50
Пешеходный трафик		низкий	высокий	высокий	высокий	высокий
Корректировка	%		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		6 077,43	6 077,43	6 077,43	6 077,43
Проезжимость	-	низкая	высокая	высокая	высокая	высокая
Корректировка	%		-25,00%	-25,00%	-25,00%	-25,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес	-	4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Тип парковки	-	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес	-	4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Доступ к объекту:	-	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:	-	особый объект торговой недвижимости	особый объект торговой недвижимости	особый объект торговой недвижимости	особый объект торговой недвижимости	особый объект торговой недвижимости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Физические характеристики						
Тип объекта (встроенное помещение/отдельно стоящее здание):	-	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Общая площадь:	м ²	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка	коэф.		1,00000	1,00000	1,00000	1,00000
Скорректированная цена арендной	руб./мес		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07

ставки (предложения)						
Тип площади:	-	часть основной площади	часть основной площади	часть основной площади	часть основной площади	часть основной площади
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес.		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Этаж расположения:	-	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес.		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Наличие отдельного входа:	-	нет	нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес.		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Физическое состояние здания:	-	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес.		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Состояние отделки:	-	с простой внутренней отделкой	с простой внутренней отделкой	с простой внутренней отделкой	с простой внутренней отделкой	с простой внутренней отделкой
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес.		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Наличие коммуникаций						
Отопление:	-	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество:	-	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода:	-	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация:	-	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес.		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Состав арендной ставки						
Коммунальные, административно-хозяйственные, эксплуатационные и иные затраты:		без учета коммунальных, административно-хозяйственных, эксплуатационных платежей	без учета коммунальных, административно-хозяйственных, эксплуатационных платежей	без учета коммунальных, административно-хозяйственных, эксплуатационных платежей	без учета коммунальных, административно-хозяйственных, эксплуатационных платежей	без учета коммунальных, административно-хозяйственных, эксплуатационных платежей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена арендной ставки (предложения)	руб./мес.		4 558,07	4 558,07	4 558,07	4 558,07
Выводы						
Коэффициент вариации		0,00%				
Весовой коэффициент:	%	-	25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная арендная ставка (предложения) за 1 м²	руб./мес.	-	1 139,52	1 139,52	1 139,52	1 139,52
Арендная плата за 1 м² руб./мес., с НДС			4 558,07			
Арендная плата за 4 м² руб./мес., с НДС			18 232,29			
Арендная плата за 4 м², руб./год., с НДС			218 787,48			

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

Согласование величины рыночной стоимости	
Рыночная стоимость арендной платы за 4 м², руб./год, с НДС	218 787,48
Рыночная стоимость арендной платы за 4 м², руб./год, без НДС	182 322,90
Рыночная стоимость арендной платы за 4 м², руб./мес., без НДС	15 193,58
Рыночная стоимость арендной платы за 1 м², руб./мес., без НДС	3 798,39
Согласованная рыночная стоимость арендной платы за 1 м², руб./мес., без НДС, с учетом округления	3 800,00

Согласованная рыночная стоимость арендной платы за 1 м², руб./мес., с НДС	4 560,00
Согласованная рыночная стоимость арендной платы за 4 м², руб./мес., без НДС	15 200,00
Согласованная рыночная стоимость арендной платы за 4 м², руб./мес., с НДС	18 240,00
Согласованная рыночная стоимость арендной платы за 4 м², руб./год, без НДС	182 400,00
Согласованная рыночная стоимость арендной платы за 4 м², руб./год, с НДС	218 880,00

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 500,00	1 000,00	2 000,00	1 500,00
Площадь	м²	37,5	60,00	35,00	82,00	45,90
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	25,00	28,57	24,39	32,68
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		25,00	28,57	24,39	32,68
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		22,75	26,00	22,20	29,74
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		22,75	26,00	22,20	29,74
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		22,75	26,00	22,20	29,74
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Болотная наб., 3с2	Москва, Мартыновский пер., 2	Москва, Колокольников пер., 17	Москва, Милаютинский пер., 18А
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	37,5	60,0	35,0	82,0	45,9
Корректировка	коэф.		1,0625	0,9911	1,1062	1,0264
Скорректированная цена	руб./час		19,58	20,87	19,89	24,72
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		19,58	20,87	19,89	24,72
Качество внутренней и наружной отделки		с простой внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб.		18,21	19,41	18,50	22,99
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,21	19,41	18,50	22,99
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,21	19,41	18,50	22,99
Выводы						
Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		4,55	4,85	4,62	5,75
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		19,78				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		16,48				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		618,05				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	750,00	1 700,00	2 220,00	1 800,00
Площадь	м²	24,5	16,00	45,00	57,00	36,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	46,88	37,78	38,95	50,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		46,88	37,78	38,95	50,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50

Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Ленинский пр-т, 86	Москва, ул. Куусинена, 7к2	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	24,5	16,0	45,0	57,0	36,0
Корректировка	коэф.		0,9465	1,0816	1,1151	1,0509
Скорректированная цена	руб./час		32,70	30,12	32,01	38,73
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		32,70	30,12	32,01	38,73
Качество внутренней и наружной отделки		с высококачественной внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Скорректированная цена	руб.		38,26	35,24	37,45	45,32
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		38,26	35,24	37,45	45,32
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		38,26	35,24	37,45	45,32

Выводы						
Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		9,57	8,81	9,36	11,33
Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час., с НДС		39,07				
Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час., без НДС		32,56				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		797,63				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	750,00	1 700,00	2 220,00	1 800,00
Площадь	м ²	29,5	16,00	45,00	57,00	36,00
Цена за единицу площади (1 м ²)	руб./час	определяется	46,88	37,78	38,95	50,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		46,88	37,78	38,95	50,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Ленинский пр-т, 86	Москва, ул. Куусинена, 7к2	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86

Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	29,5	16,0	45,0	57,0	36,0
Корректировка	коэф.		0,9241	1,0560	1,0887	1,0260
Скорректированная цена	руб./час		31,93	29,40	31,25	37,81
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		31,93	29,40	31,25	37,81
Качество внутренней и наружной отделки		с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		31,93	29,40	31,25	37,81
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		31,93	29,40	31,25	37,81
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		31,93	29,40	31,25	37,81
Выводы						
Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		7,98	7,35	7,81	9,45
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		32,60				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		27,17				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		801,43				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 200,00	1 000,00	1 000,00	600,00
Площадь	м²	129,7	90,00	100,00	65,00	40,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	13,33	10,00	15,38	15,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		13,33	10,00	15,38	15,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Яковлевопостольский пер., 5-7с3	Москва, Люсиновская ул., 36с2	Москва, ул. Руднёвка, 5	Москва, Денисовский пер., 8/14
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	129,7	90,0	100,0	65,0	40,0
Корректировка	коэф.		0,9540	0,9670	0,9147	0,8592
Скорректированная цена	руб./час		9,38	7,13	10,37	9,50
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,38	7,13	10,37	9,50
Качество внутренней и наружной отделки		с простой внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой
Корректировка	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена	руб.		7,88	5,99	8,71	7,98
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./час		7,88	5,99	8,71	7,98
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		7,88	5,99	8,71	7,98
Выводы						
Коэффициент вариации	%	15,22%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		1,97	1,50	2,18	1,99
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		7,64				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		6,37				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		825,65				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 200,00	1 000,00	1 000,00	600,00
Площадь	м²	165,2	90,00	100,00	65,00	40,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	13,33	10,00	15,38	15,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		13,33	10,00	15,38	15,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Яковлевопостольский пер., 5-7с3	Москва, Люсиновская ул., 36с2	Москва, ул. Руднёвка, 5	Москва, Денисовский пер., 8/14
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06

Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	165,2	90,0	100,0	65,0	40,0
Корректировка	коэф.		0,9246	0,9373	0,8866	0,8328
Скорректированная цена	руб./час		9,09	6,91	10,05	9,21
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,09	6,91	10,05	9,21
Качество внутренней и наружной отделки		с простой внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой
Корректировка	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена	руб.		7,63	5,80	8,45	7,73
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		7,63	5,80	8,45	7,73
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		7,63	5,80	8,45	7,73
Выводы						
Коэффициент вариации	%	15,22%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		1,91	1,45	2,11	1,93
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		7,40				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		6,17				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		1 019,32				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 200,00	1 000,00	1 000,00	600,00
Площадь	м²	167,9	90,00	100,00	65,00	40,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	13,33	10,00	15,38	15,00

Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		13,33	10,00	15,38	15,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Яковлево-Посольский пер., 5-7с3	Москва, Люсиновская ул., 36с2	Москва, ул. Руднёвка, 5	Москва, Денисовский пер., 8/14
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	167,9	90,0	100,0	65,0	40,0
Корректировка	коэф.		0,9227	0,9353	0,8848	0,8311
Скорректированная цена	руб./час		9,07	6,89	10,03	9,19
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,07	6,89	10,03	9,19
Качество внутренней и		с простой внутренней отделкой	с высококачественн	с высококачественн	с высококачественн	с высококачественн

наружной отделки			ой внутренней отделкой	ой внутренней отделкой	ой внутренней отделкой	ой внутренней отделкой
Корректировка	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена	руб.		7,62	5,79	8,43	7,72
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		7,62	5,79	8,43	7,72
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		7,62	5,79	8,43	7,72
Выводы						
Коэффициент вариации	%	15,22%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		1,90	1,45	2,11	1,93
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС	7,39					
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС	6,16					
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС	1 033,82					

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 200,00	1 000,00	1 000,00	600,00
Площадь	м²	268,4	90,00	100,00	65,00	40,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	13,33	10,00	15,38	15,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		13,33	10,00	15,38	15,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Яковлепостольский пер., 5-7с3	Москва, Люсиновская ул., 36с2	Москва, ул. Руднёвка, 5	Москва, Денисовский пер., 8/14
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06

Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	268,4	90,0	100,0	65,0	40,0
Корректировка	коэф.		0,8685	0,8804	0,8328	0,7823
Скорректированная цена	руб./час		8,54	6,49	9,44	8,65
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		8,54	6,49	9,44	8,65
Качество внутренней и наружной отделки		требуется косметический ремонт	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой
Корректировка	%		-48,00%	-48,00%	-48,00%	-48,00%
Скорректированная цена	руб.		4,44	3,37	4,91	4,50
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		4,44	3,37	4,91	4,50
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		4,44	3,37	4,91	4,50
Выводы						
Коэффициент вариации	%	15,22%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		1,11	0,84	1,23	1,12
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		4,31				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		3,59				

Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС	962,98				
--	--------	--	--	--	--

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 200,00	1 000,00	1 000,00	600,00
Площадь	м²	63,7	90,00	100,00	65,00	40,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	13,33	10,00	15,38	15,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		13,33	10,00	15,38	15,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Условия финансирования						
Корректировка	%	обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Яковлевопостольский пер., 5-7с3	Москва, Люсиновская ул., 36с2	Москва, ул. Руднёвка, 5	Москва, Денисовский пер., 8/14
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Доступ объекту:	к	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06

Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	63,7	90,0	100,0	65,0	40,0
Корректировка	коэф.		1,0456	1,0599	1,0026	0,9417
Скорректированная цена	руб./час		10,28	7,81	11,37	10,41
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		10,28	7,81	11,37	10,41
Качество внутренней и наружной отделки		с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой
Корректировка	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб.		9,45	7,19	10,46	9,58
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,45	7,19	10,46	9,58
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,45	7,19	10,46	9,58
Выводы						
Коэффициент вариации	%	15,22%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		2,36	1,80	2,62	2,39
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС	9,17					
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС	7,64					
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС	486,79					

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	750,00	1 700,00	2 220,00	1 800,00
Площадь	м²	21,3	16,00	45,00	57,00	36,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	46,88	37,78	38,95	50,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		46,88	37,78	38,95	50,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Дата аренды (предложения)			июл. 24	июл. 24	июл. 24	июл. 24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Локальные характеристики объекта оценки						

Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Ленинский пр-т, 86	Москва, ул. Куусинена, 7к2	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	21,3	16,0	45,0	57,0	36,0
Корректировка	коэф.		0,9638	1,1013	1,1354	1,0700
Скорректированная цена	руб./час		33,30	30,67	32,60	39,44
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		33,30	30,67	32,60	39,44
Качество внутренней и наружной отделки		с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		33,30	30,67	32,60	39,44
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		33,30	30,67	32,60	39,44
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		33,30	30,67	32,60	39,44
Выводы						

Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		8,32	7,67	8,15	9,86
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час, с НДС		34,00				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час, без НДС		28,33				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		603,49				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	750,00	1 700,00	2 220,00	1 800,00
Площадь	м²	19,1	16,00	45,00	57,00	36,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	46,88	37,78	38,95	50,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		46,88	37,78	38,95	50,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Дата аренды (предложения)		июл.24	июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Ленинский пр-т, 86	Москва, ул. Куусинена, 7к2	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Функциональное назначение объекта и его частей						

Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	19,1	16,0	45,0	57,0	36,0
Корректировка	коэф.		0,9774	1,1169	1,1515	1,0852
Скорректированная цена	руб./час		33,77	31,10	33,06	40,00
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		33,77	31,10	33,06	40,00
Качество внутренней и наружной отделки		с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб.		33,77	31,10	33,06	40,00
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		33,77	31,10	33,06	40,00
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		33,77	31,10	33,06	40,00
Выводы						
Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		8,44	7,78	8,26	10,00
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		34,48				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		28,73				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		548,82				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 200,00	1 000,00	1 000,00	600,00
Площадь	м²	165,2	90,00	100,00	65,00	40,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	13,33	10,00	15,38	15,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		13,33	10,00	15,38	15,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Яковлевопостольский пер., 5-7с3	Москва, Люсиновская ул., 36с2	Москва, ул. Руднёвка, 5	Москва, Денисовский пер., 8/14
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	165,2	90,0	100,0	65,0	40,0
Корректировка	коэф.		0,9246	0,9373	0,8866	0,8328
Скорректированная цена	руб./час		9,09	6,91	10,05	9,21
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,09	6,91	10,05	9,21
Качество внутренней и наружной отделки		с простой внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой
Корректировка	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная цена	руб.		7,63	5,80	8,45	7,73
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./час		7,63	5,80	8,45	7,73
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		7,63	5,80	8,45	7,73
Выводы						
Коэффициент вариации	%	15,22%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		1,91	1,45	2,11	1,93
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС	7,40					
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС	6,17					
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС	1 019,32					

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	750,00	1 700,00	2 220,00	1 800,00
Площадь	м²	251,7	16,00	45,00	57,00	36,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	46,88	37,78	38,95	50,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		46,88	37,78	38,95	50,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Ленинский пр-т, 86	Москва, ул. Куусинена, 7к2	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86

Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	251,7	16,0	45,0	57,0	36,0
Корректировка	коэф.		0,7008	0,8009	0,8257	0,7781
Скорректированная цена	руб./час		24,22	22,30	23,70	28,68
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		24,22	22,30	23,70	28,68
Качество внутренней и наружной отделки		с простой внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб.		22,52	20,74	22,04	26,67
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		22,52	20,74	22,04	26,67
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		22,52	20,74	22,04	26,67
Выводы						
Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		5,63	5,18	5,51	6,67
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		22,99				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		19,16				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		4 822,35				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 200,00	1 000,00	1 000,00	600,00
Площадь	м²	145,7	90,00	100,00	65,00	40,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	13,33	10,00	15,38	15,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./час		13,33	10,00	15,38	15,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Яковлевопостольский пер., 5-7с3	Москва, Люсиновская ул., 36с2	Москва, ул. Руднёвка, 5	Москва, Денисовский пер., 8/14
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	145,7	90,0	100,0	65,0	40,0
Корректировка	коэф.		0,9397	0,9526	0,9011	0,8464
Скорректированная цена	руб./час		9,24	7,02	10,22	9,36
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,24	7,02	10,22	9,36
Качество внутренней и наружной отделки		с простой внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой
Корректировка	%		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%

Скорректированная цена	руб.		7,76	5,90	8,58	7,86
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		7,76	5,90	8,58	7,86
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		7,76	5,90	8,58	7,86
Выводы						
Коэффициент вариации	%	15,22%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		1,94	1,47	2,15	1,97
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		7,53				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		6,27				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		913,69				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 200,00	1 000,00	1 000,00	600,00
Площадь	м²	126,6	90,00	100,00	65,00	40,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	13,33	10,00	15,38	15,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		13,33	10,00	15,38	15,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		12,13	9,10	14,00	13,65
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Яковлевопостольский пер., 5-7с3	Москва, Люсиновская ул., 36с2	Москва, ул. Руднёвка, 5	Москва, Денисовский пер., 8/14
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Местоположение (территориально)		II	II	II	II	II

я зона) в пределах города						
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,83	7,37	11,34	11,06
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	126,6	90,0	100,0	65,0	40,0
Корректировка	коэф.		0,9569	0,9700	0,9176	0,8619
Скорректированная цена	руб./час		9,40	7,15	10,41	9,53
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		9,40	7,15	10,41	9,53
Качество внутренней и наружной отделки		с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой	с высококачественной внутренней отделкой
Корректировка	%		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена	руб.		8,65	6,58	9,57	8,77
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		8,65	6,58	9,57	8,77
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		8,65	6,58	9,57	8,77
Выводы						
Коэффициент вариации	%	15,22%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		2,16	1,64	2,39	2,19
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС	8,39					
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС	6,99					
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС	885,43					

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	1 500,00	1 000,00	2 000,00	1 500,00
Площадь	м²	35,7	60,00	35,00	82,00	45,90
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	25,00	28,57	24,39	32,68
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		25,00	28,57	24,39	32,68
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		22,75	26,00	22,20	29,74
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		22,75	26,00	22,20	29,74
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		22,75	26,00	22,20	29,74
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Болотная наб., 3с2	Москва, Мартыновский пер., 2	Москва, Колокольников пер., 17	Москва, Милютинский пер., 18А
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,43	21,06	17,98	24,09
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	35,7	60,0	35,0	82,0	45,9
Корректировка	коэф.		1,0693	0,9974	1,1132	1,0330
Скорректированная цена	руб./час		19,70	21,01	20,01	24,88

Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		19,70	21,01	20,01	24,88
Качество внутренней и наружной отделки		с простой внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб.		18,32	19,54	18,61	23,14
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,32	19,54	18,61	23,14
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		18,32	19,54	18,61	23,14
Выводы						
Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		4,58	4,88	4,65	5,79
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		19,90				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		16,59				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		592,13				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	750,00	1 700,00	2 220,00	1 800,00
Площадь	м²	22,7	16,00	45,00	57,00	36,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	46,88	37,78	38,95	50,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		46,88	37,78	38,95	50,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Ленинский пр-т, 86	Москва, ул. Куусинена, 7к2	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1

Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	22,7	16,0	45,0	57,0	36,0
Корректировка	коэф.		0,9559	1,0923	1,1261	1,0613
Скорректированная цена	руб./час		33,03	30,42	32,33	39,11
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		33,03	30,42	32,33	39,11
Качество внутренней и наружной отделки		с простой внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		-7,00%	-7,00%	-7,00%	-7,00%
Скорректированная цена	руб.		30,72	28,29	30,07	36,38
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		30,72	28,29	30,07	36,38
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		30,72	28,29	30,07	36,38
Выводы						
Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%

Средневзвешенная цена	руб./час		7,68	7,07	7,52	9,09
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		31,36				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		26,13				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		593,24				

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

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	750,00	1 700,00	2 220,00	1 800,00
Площадь	м²	208,8	16,00	45,00	57,00	36,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	46,88	37,78	38,95	50,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		46,88	37,78	38,95	50,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Ленинский пр-т, 86	Москва, ул. Куусинена, 7к2	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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

Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	208,8	16,0	45,0	57,0	36,0
Корректировка	коэф.		0,7179	0,8204	0,8458	0,7971
Скорректированная цена	руб./час		24,81	22,84	24,28	29,38
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		24,81	22,84	24,28	29,38
Качество внутренней и наружной отделки		с высококачественной внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		23,00%	23,00%	23,00%	23,00%
Скорректированная цена	руб.		30,51	28,10	29,87	36,13
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		30,51	28,10	29,87	36,13
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		30,51	28,10	29,87	36,13
Выводы						
Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		7,63	7,02	7,47	9,03
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., с НДС		31,15				
Ставка арендной платы за 1 м², руб./час., без НДС		25,96				
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС		5 420,53				

Таблица. Расчет рыночной стоимости платы, за объект: *помещение № б/н, 3-й этаж с/на малое зала*

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты			
		нежилое помещение	ОА № 1	ОА № 2	ОА № 3	ОА № 4
Цена почасовой аренды (предложения)	руб./час	определяется	750,00	1 700,00	2 220,00	1 800,00
Площадь	м²	18,48	16,00	45,00	57,00	36,00
Цена за единицу площади (1 м²)	руб./час	определяется	46,88	37,78	38,95	50,00
Вид права		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		46,88	37,78	38,95	50,00
Условия аренды						
Снижение цены в процессе торгов		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Условия финансирования		обычные	обычные	обычные	обычные	обычные
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Дата аренды (предложения)			июл.24	июл.24	июл.24	июл.24
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./час		42,66	34,38	35,44	45,50
Локальные характеристики объекта оценки						
Локальное местоположение (адрес):		Московская область, пос. Власиха, ул. Маршала Жукова, д.9	Москва, Ленинский пр-т, 86	Москва, ул. Куусинена, 7к2	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1	Москва, ул. Сергея Эйзенштейна, 8с1
Статус населенного пункта:		II. Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр	I. Областной центр
Корректировка	%		-19,00%	-19,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Местоположение (территориальная зона) в пределах города		II	II	II	II	II
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Расположение относительно "красной линии"		на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии	на красной линии
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Близость к остановкам общественного транспорта:		в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости	в непосредственной близости
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Доступ к объекту:		свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Функциональное назначение объекта и его частей						
Функциональное назначение:		помещение свободного назначения	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
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		34,55	27,85	28,71	36,86
Физические характеристики						
Общая площадь, м²:	м²	18,48	16,0	45,0	57,0	36,0
Корректировка	коэф.		0,9816	1,1217	1,1564	1,0898
Скорректированная цена	руб./час		33,92	31,23	33,20	40,17
Физическое состояние (износ) здания:		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		33,92	31,23	33,20	40,17
Качество внутренней и наружной отделки		с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой	с повышенной (улучшенной) внутренней отделкой
Корректировка	%		17,00%	17,00%	17,00%	17,00%
Скорректированная цена	руб.		39,68	36,54	38,84	46,99
Наличие коммуникаций						
Отопление		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Электричество		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вода		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Канализация		есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./час		39,68	36,54	38,84	46,99
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	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./час		39,68	36,54	38,84	46,99
Выводы						
Коэффициент вариации	%	11,15%				
Весовой коэффициент	%		25%	25%	25%	25%
Средневзвешенная цена	руб./час		9,92	9,14	9,71	11,75
Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час., с НДС	40,51					
Ставка арендной платы за 1 м ² , руб./час., без НДС	33,76					
Ставка арендной платы за объект, руб./час, без НДС	623,93					

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.

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.

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 доход.

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. Высококласные 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 платы за 1 м ² , руб./час., без НДС	Стоимость платы за объект, руб./час., без НДС	Процент недозагрузки при сдаче, %	Стоимость платы за объект, с учетом % недозагрузки, руб./час., без НДС	Стоимость платы за объект, руб./час., без НДС, с учетом округл.	Стоимость платы за объект, руб./час., с НДС
1	цокольный	11	37,50	16,48	618,05	19,00%	735,48	740,00	888,00
2	1-й кабинет	65	24,50	32,56	797,63	19,00%	949,18	950,00	1 140,00
3	1-й кабинет	6	29,50	27,17	801,43	19,00%	953,70	950,00	1 140,00
4	1-й вестибюль	2	129,70	6,37	825,65	19,00%	982,52	980,00	1 176,00
5	1-й правое фойе	51	165,20	6,17	1 019,32	19,00%	1 212,99	1 210,00	1 452,00
6	1-й левое фойе	13	167,90	6,16	1 033,82	19,00%	1 230,24	1 230,00	1 476,00
7	1-й диско-зал	31	268,40	3,59	962,98	19,00%	1 145,95	1 150,00	1 380,00
8	1-й бильярдная	28	63,70	7,64	486,79	19,00%	579,28	580,00	696,00
9	1-й гримерная	22	21,30	28,33	603,49	19,00%	718,15	720,00	864,00
10	1-й гримерная	23	19,10	28,73	548,82	19,00%	653,10	650,00	780,00

11	1-й зрительный зал + сцена	51	644,20	21,35	13 756,07	80,00%	24 760,92	25 000,00	30 000,00
12	1-й сцена зрительного зала	б/н	251,67	19,16	4 822,35	19,00%	5 738,59	5 740,00	6 888,00
13	2-й зал	82+83	145,70	6,27	913,69	19,00%	1 087,29	1 090,00	1 308,00
14	2-й конференц-зал	101	126,60	6,99	885,43	19,00%	1 053,66	1 050,00	1 260,00
15	2-й кабинет	105	35,70	16,59	592,13	19,00%	704,63	700,00	840,00
16	2-й кабинет	112	22,70	26,13	593,24	19,00%	705,96	710,00	852,00
17	3-й малый зал со сценой	111	208,80	25,96	5 420,53	85,00%	10 027,98	10 030,00	12 036,00
18	3-й сцена малого зала	б/н	18,48	33,76	623,93	60,00%	998,29	1 000,00	1 200,00

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 – стоимость 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 $С_{воспр}$.

Если объект оценки достаточно старый и снят с производства, то использовать его стоимость воспроизводства $С_{воспр}$ 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 $С_{воспр} > С_{замещ}$. Поэтому в этом случае оценка может быть произведена как определение стоимости замещения $С_{замещ}$.

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):

К предыдущему месяцу	Российская Федерация	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ КУЛЬТУРЫ, СПОРТА, ОРГАНИЗАЦИИ ДОСУГА И РАЗВЛЕЧЕНИЙ	2019																										
			январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь															
			100.92	99.96	100.09	100.35	100.88	100.5	99.97	102.77	100.35	100.36	100.22	100.01															
			1.0092	0.9996	1.0009	1.0035	1.0088	1.005	1	1.0277	1.0035	1.0036	1.0022	1.0001															
2020															2021														
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь						
98.98	101.97	106.74	100.82	98.86	97.7	101.72	101.76	100.77	101.05	99.63	98.71	100.5	100.24	100.48	100.94	99.72	99.72	101.65	99.88	100.8	99.97	100.66	100.61						
0.9898	1.0197	1.0674	1.0082	0.989	0.977	1.0172	1.0176	1.0077	1.0105	0.9963	0.9871	1.005	1.0024	1.0048	1.0094	0.997	0.997	1.0165	0.9988	1.008	0.9997	1.0066	1.0061						
2022															2023														
январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	сентябрь	октябрь	ноябрь	декабрь						
101.84	100.37	113.47	102.1	103	99.24	101.48	100.23	99.63	100.3	100.87	99.53	100.86	101.94	99.49	101.81	99.91	102.3	103.68	102.22	101.03	101.12	96.71	101.5						
1.0184	1.0037	1.1347	1.021	1.03	0.992	1.0148	1.0023	0.9963	1.003	1.0087	0.9953	1.0086	1.0194	0.995	1.0181	0.999	1.023	1.0368	1.0222	1.0103	1.0112	0.9671	1.015						
2024																													
январь	февраль	март	апрель	май	июнь																								
99.15	100.48	99.51	100.45																										
0.9915	1.0048	0.995	1.0045	1.0045	1.0045																								

По результатам математических расчетов индекс стоимости, по состоянию на дату оценки - 1,63063824569

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

№ п/п	Наименование объекта	Ко- 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	1,630638246	917 873,75
2	Театральное оборудование для зрительного зала: конструкция для установки области отображения визуализации (рама)	1	237 537,68	1,630638246	387 338,03

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) обесценение, 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 обесценения 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:

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

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 назначен ию
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 назначен ию

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 оценки, руб., без НДС	Общий износ, %	Стоимость объекта, с учетом износа, руб., без НДС	Стоимость объекта, руб., без НДС
1	Театральное оборудование для зрительного зала: область для отображения визуализации (экран)	1	917 873,75	10,00%	826 086,37	826 086,37
2	Театральное оборудование для зрительного зала: конструкция для установки области отображения визуализации (рама)	1	387 338,03	10,00%	348 604,22	348 604,22

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 недогрузке 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):

Расчёт систематических рисков											
Вид и наименование фактора риска	Категории риска	Уровень фактора риска									
		0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5
Систематический риск											
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					
Криминогенные 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			
Расчет ставки дохода на капитал			
1	Безрисковая ставка дохода	15,75%	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	5,25%	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	23,20%	
II			
Расчет нормы возврата капитала			
6	Оставшийся срок экономической жизни, лет	6	(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	23,20%	П. 5
10	По методу Хоскольда	15,75%	П. 1

III	Норма возврата капитала		
11	По методу Ринга	16,6667%	1 / п.6
12	По методу Инвуда	9,2921%	Фактор фонда возмещения по ставке дохода на капитал для оставшегося срока экономической жизни
13	По методу Хоскольда	11,2095%	Фактор фонда возмещения по безрисковой ставке для оставшегося срока экономической жизни
14	Принятая норма возврата капитал	11,2095%	
15	Итого ставка капитализации	34,41%	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 неконсолидации	Ставка арендной платы, руб./час., без НДС	Ставка арендной платы, руб./час., без НДС, с учетом округл.	Ставка арендной платы, руб./час., с НДС
1	Театральное оборудование для зрительного зала: область для отображения визуализации	1	1 174 690,59	34,41%	404 204,95	36,75	10 998,77	11 000,00	13 200,00

5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

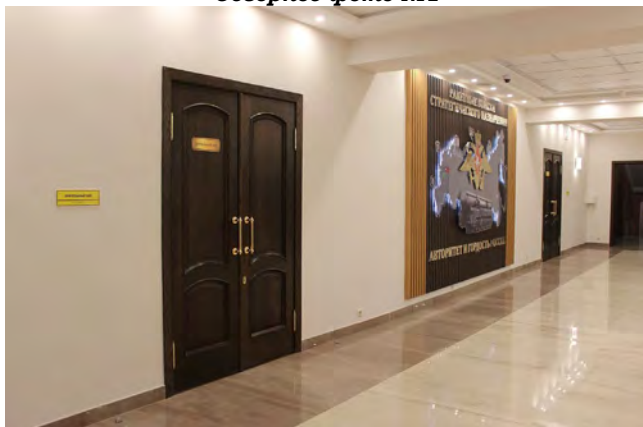
При применении нескольких подходов и методов Оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты.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

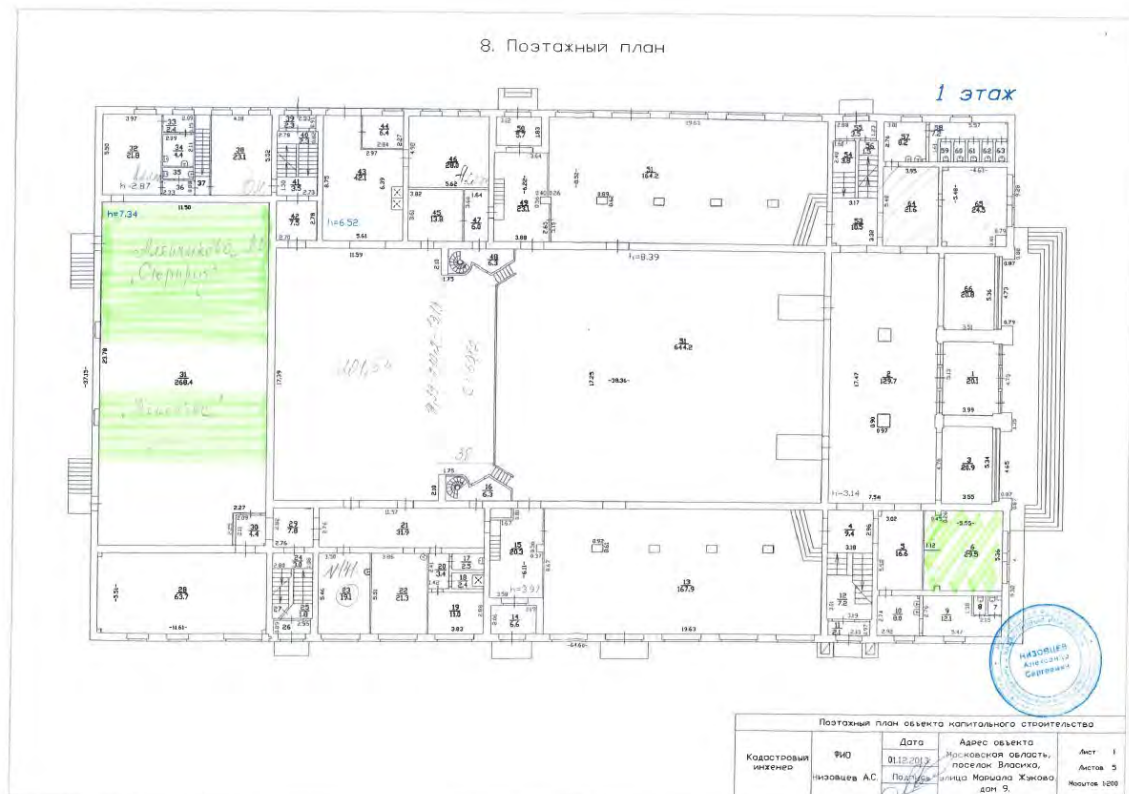
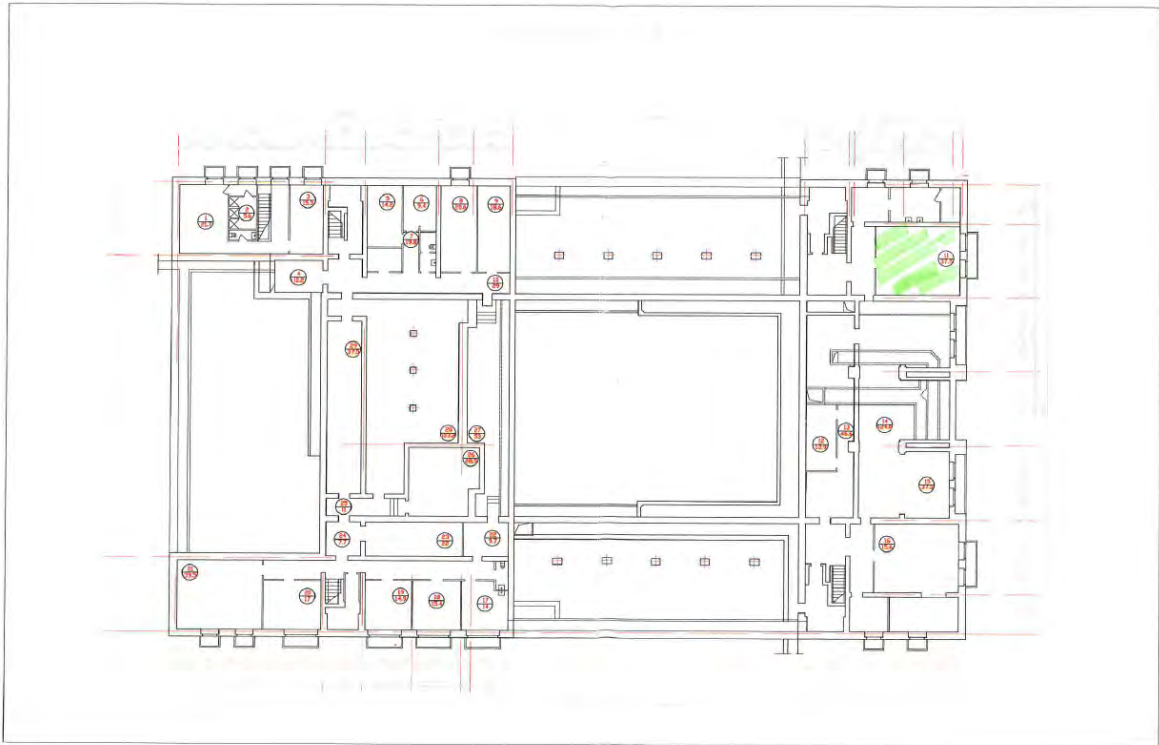


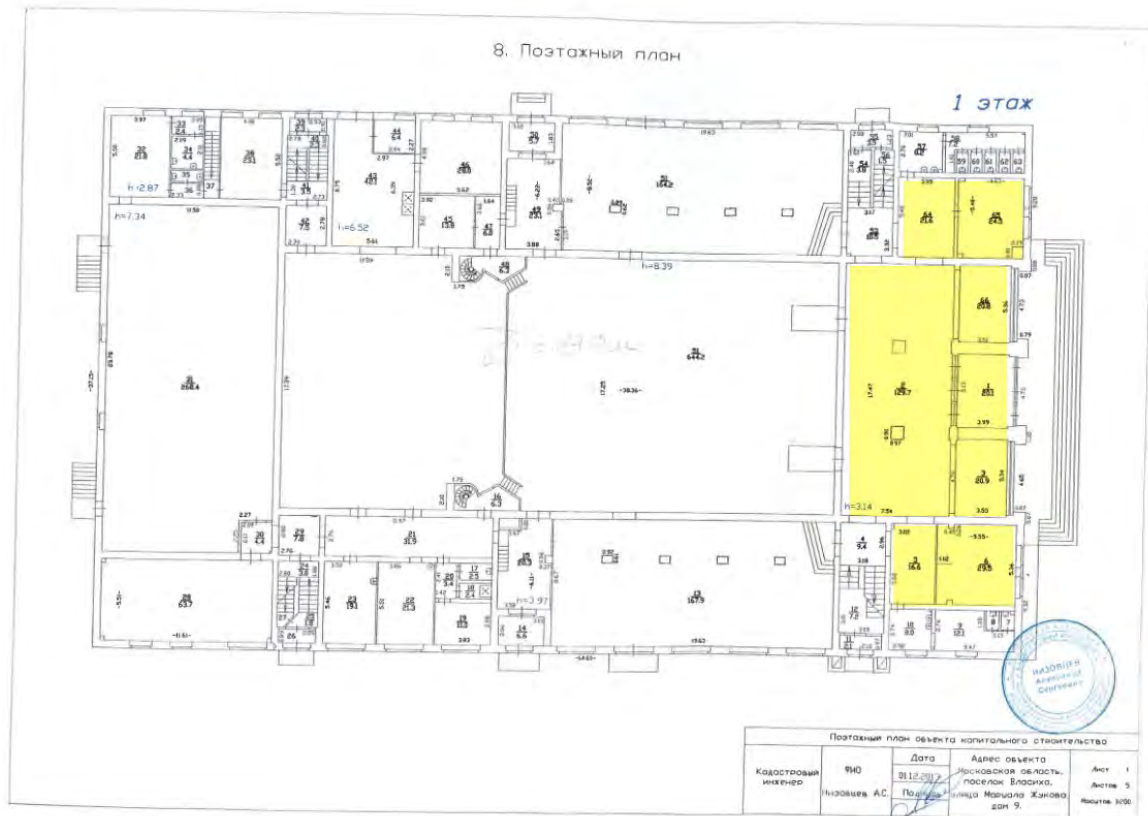
Обзорное фото №2

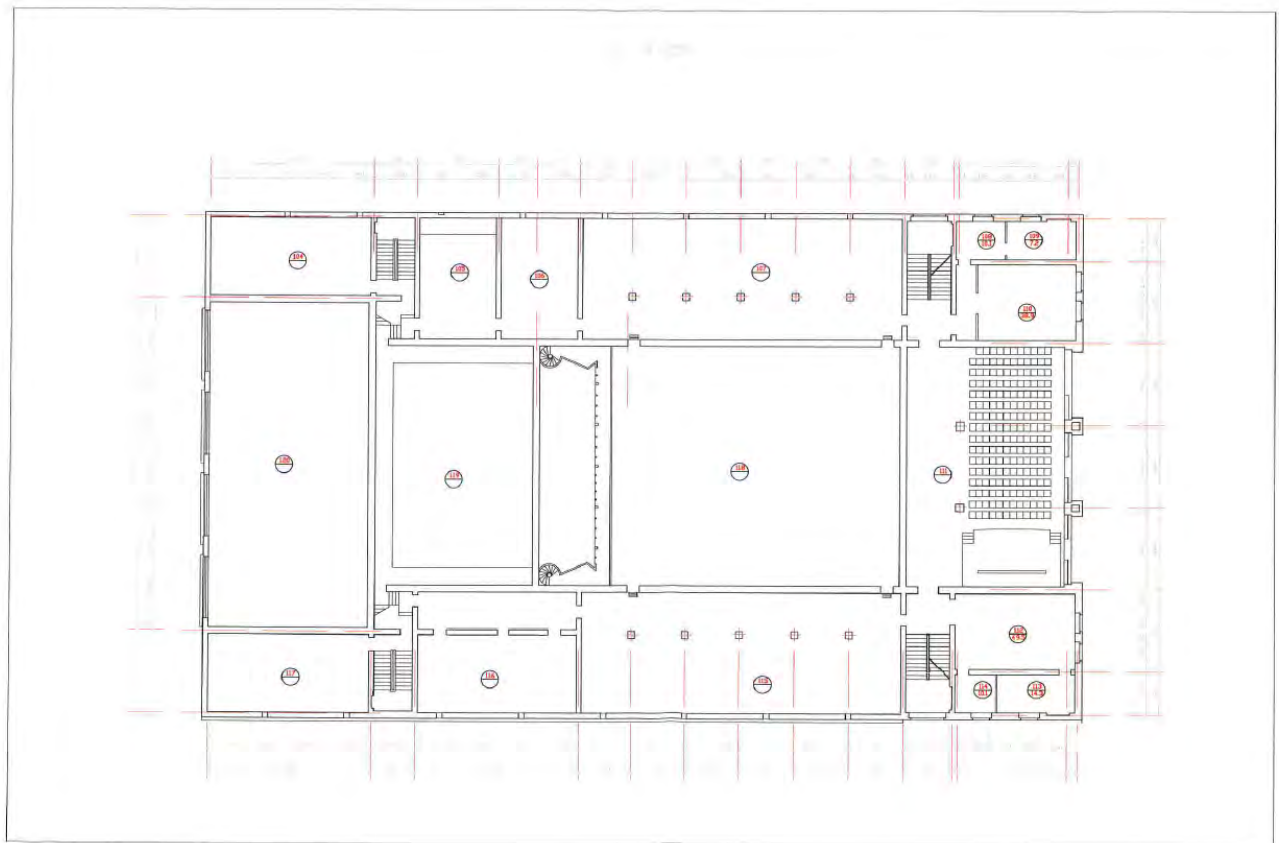


7. ПРИЛОЖЕНИЯ

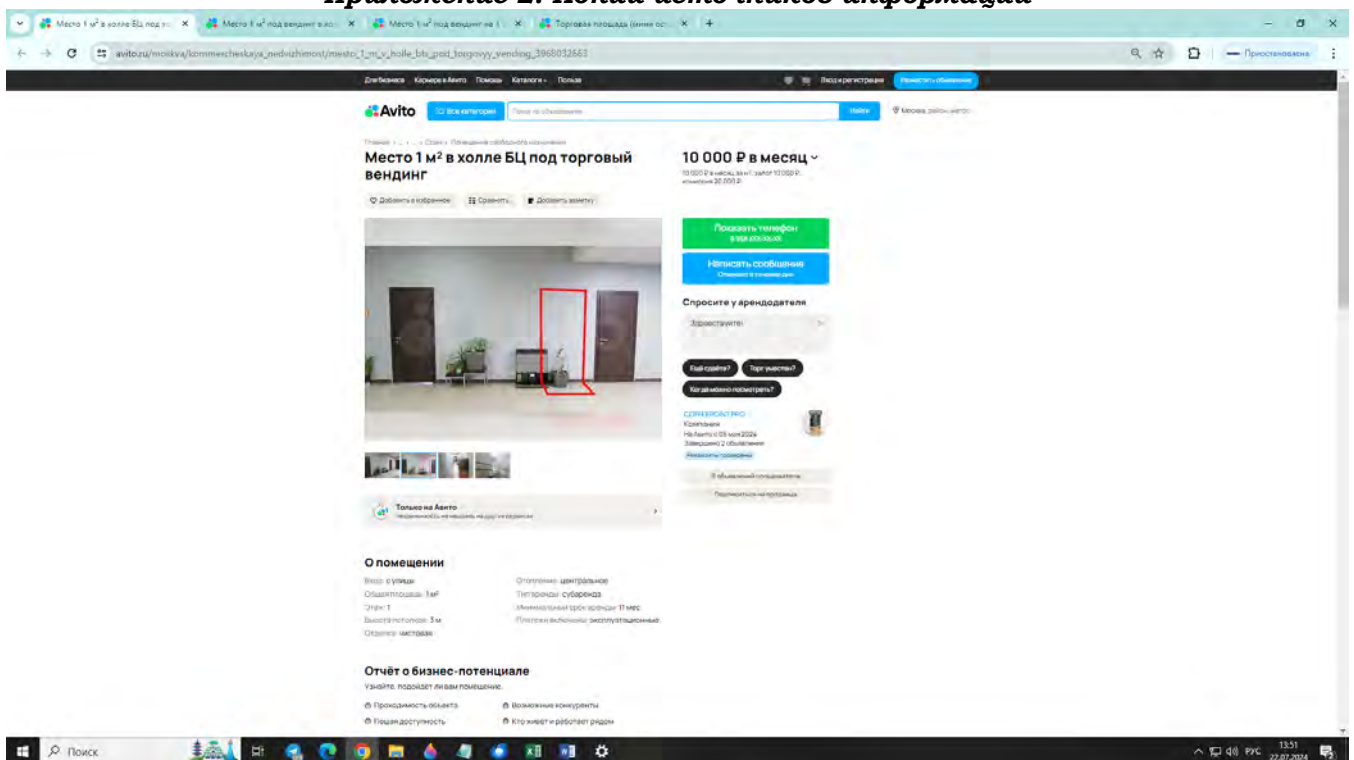
Приложение 1. Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

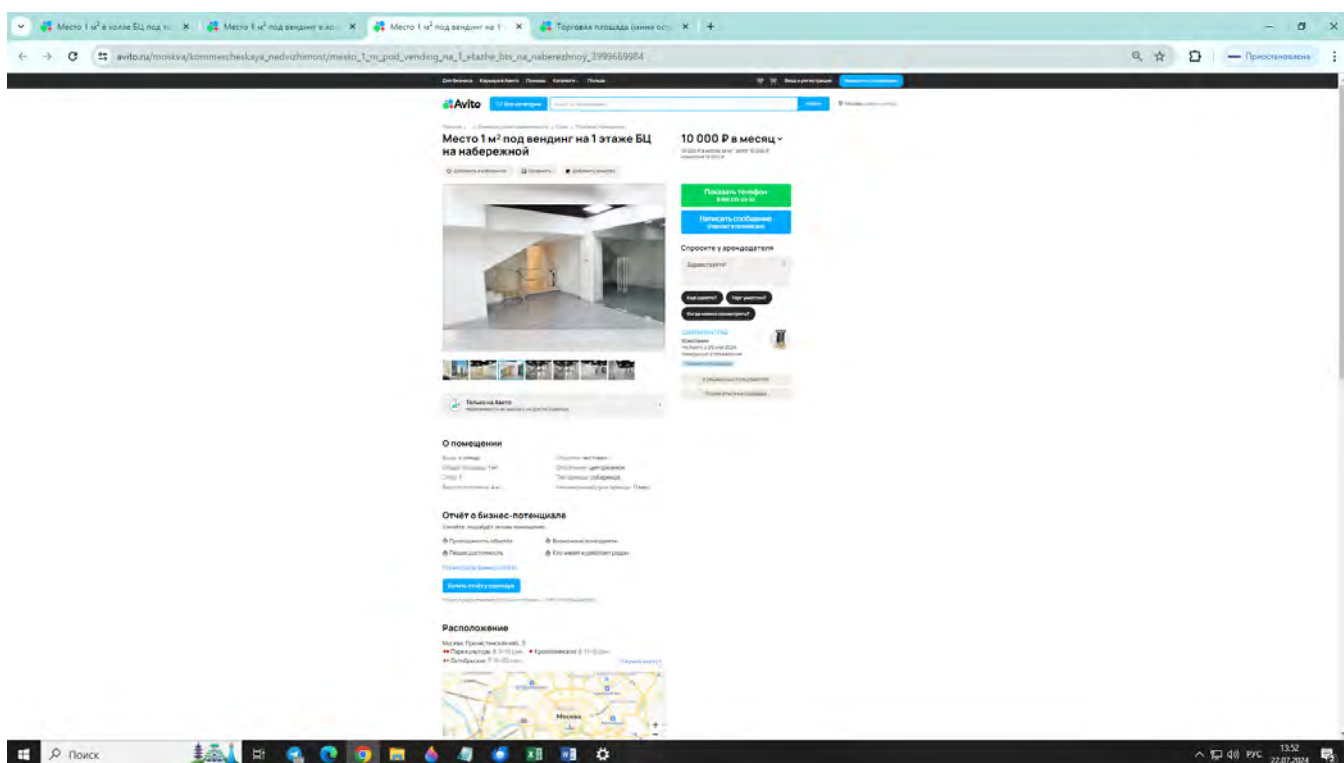
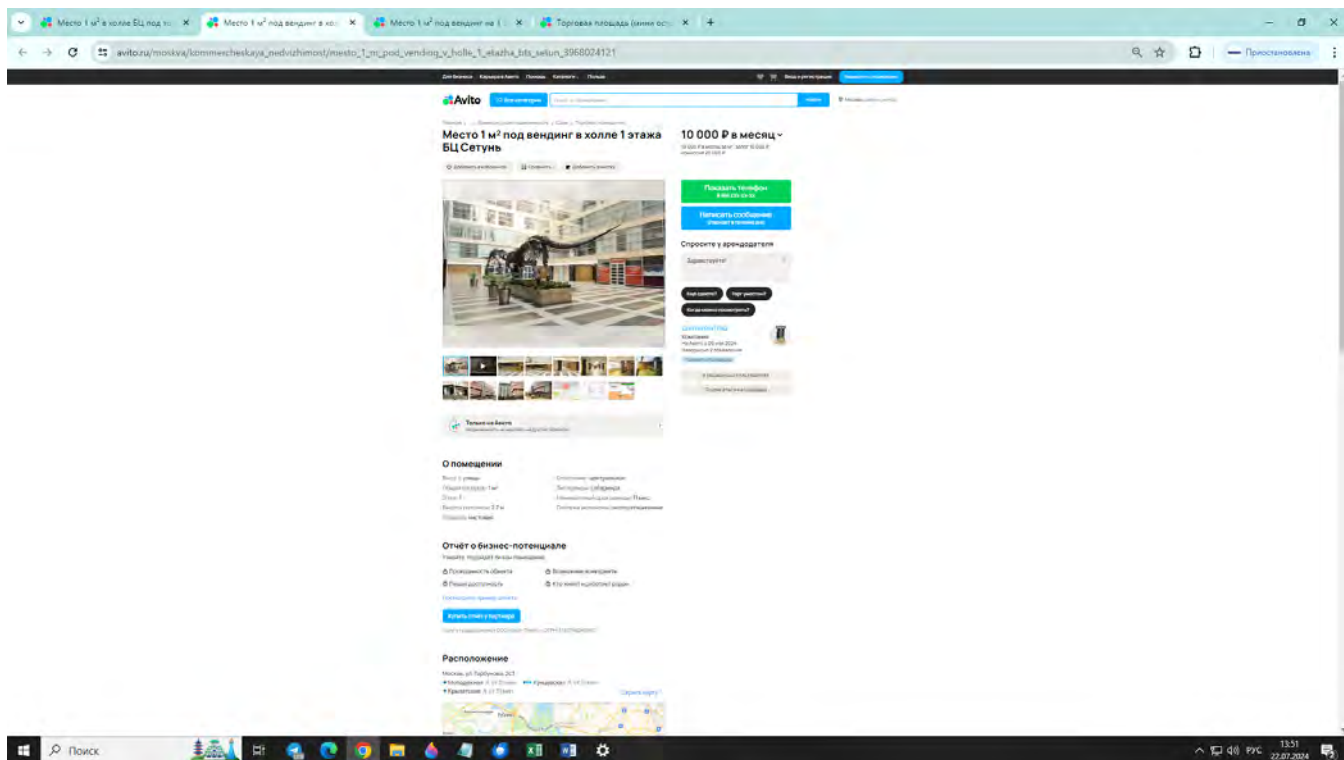


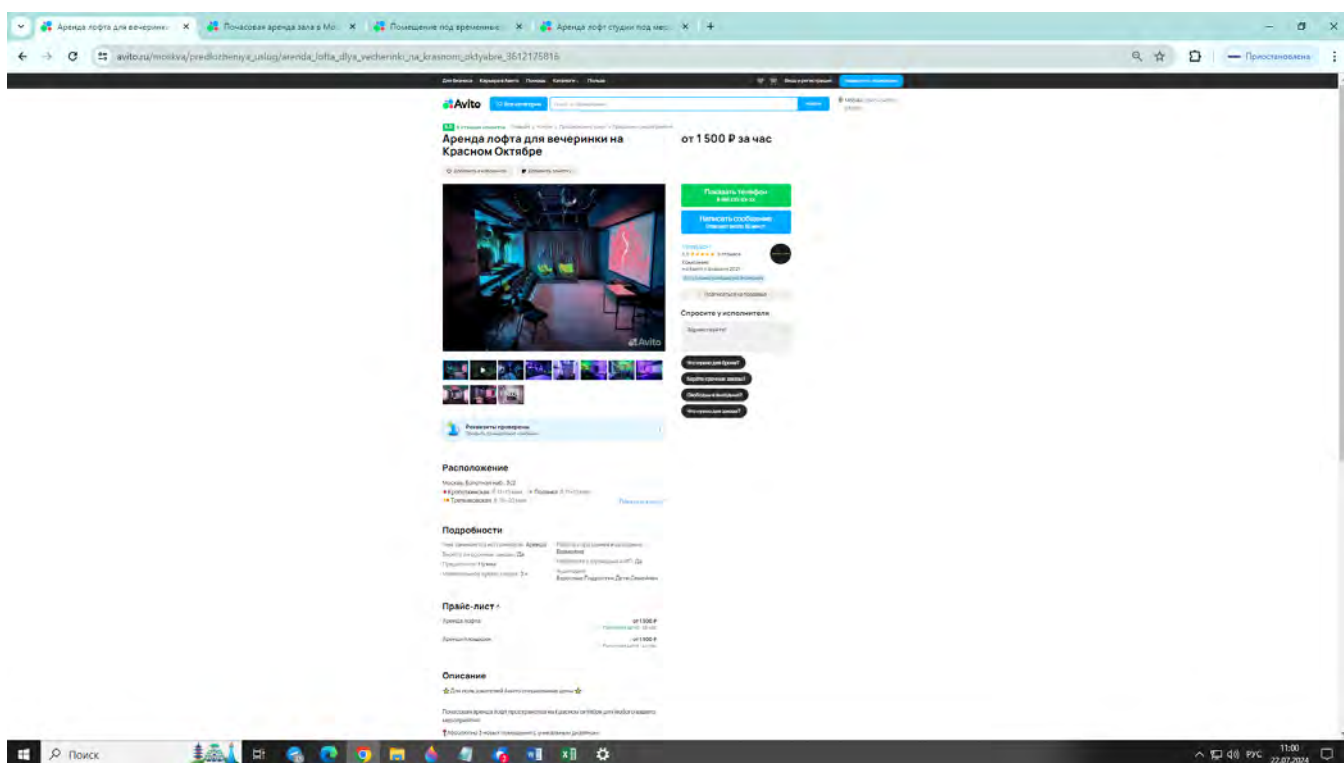
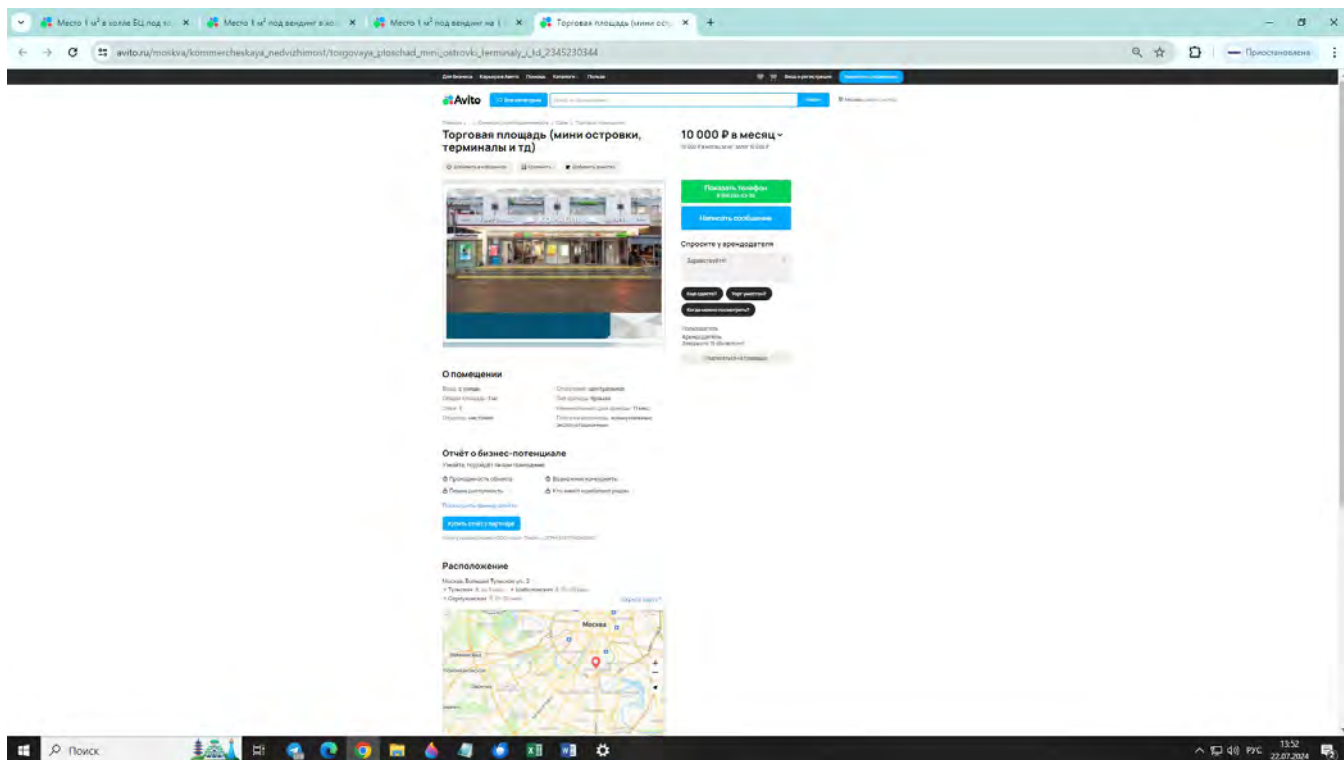


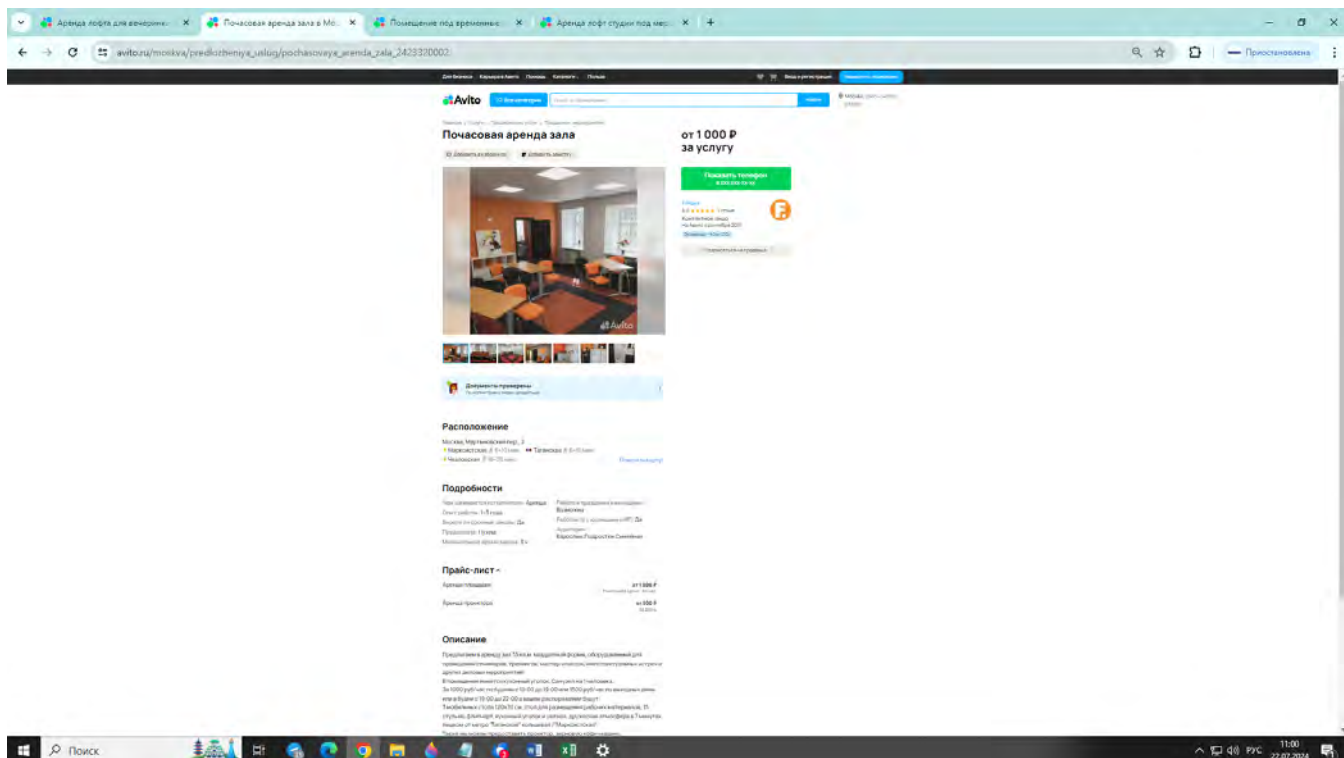


Приложение 2. Копии источников информации









Почасовая аренда зала

от 1 000 Р за услугу

Посмотреть фотографии

Москва, Митинский парк, 3

Детальные параметры

Расположение

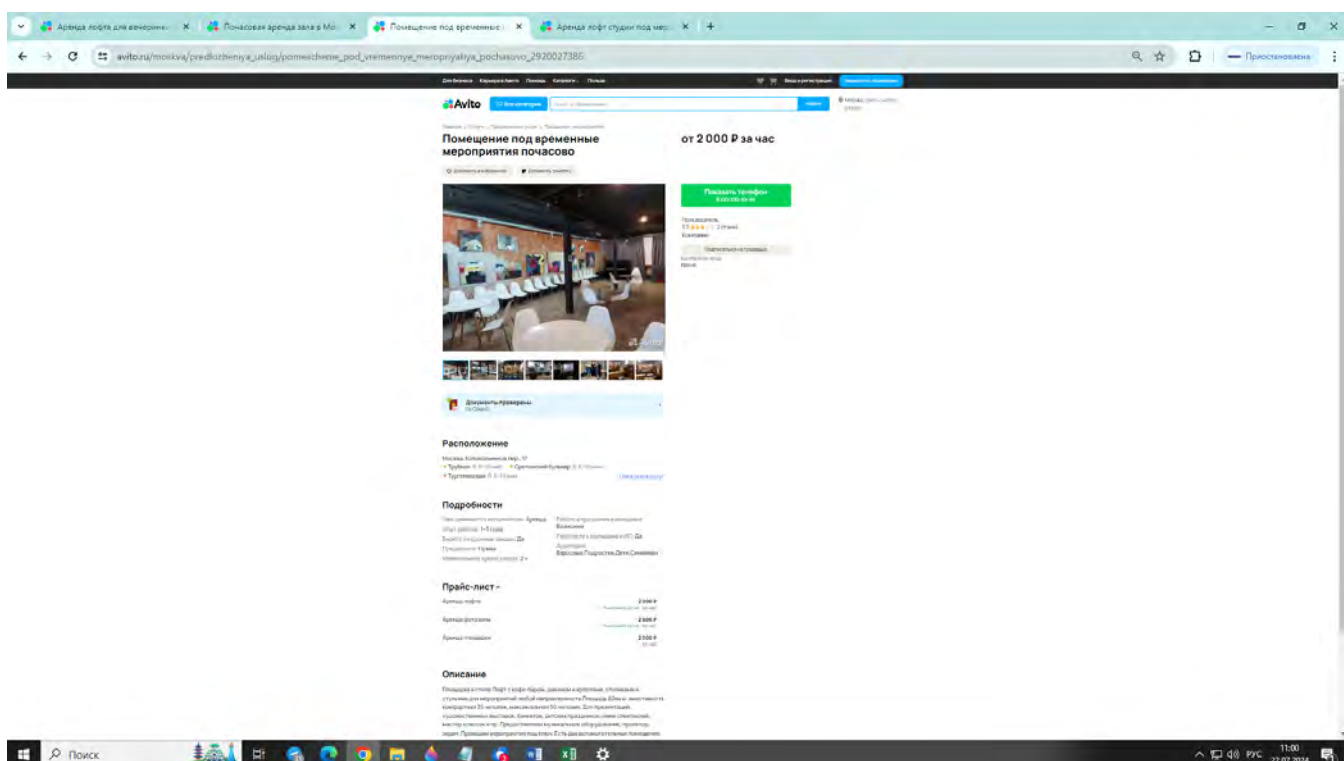
Почасовая аренда зала

Прайс-лист

Аренда зала	Аренда зала
Аренда зала	11000 Р
Аренда зала	11000 Р
Аренда зала	11000 Р

Описание

Почасовая аренда зала в Митинском парке, оборудованном для проведения мероприятий, презентаций, семинаров, конференций, выставок, а также для проведения мероприятий по случаю праздников.



Помещение под временные мероприятия почасово

от 2 000 Р за час

Посмотреть фотографии

Москва, Митинский парк, 3

Детальные параметры

Расположение

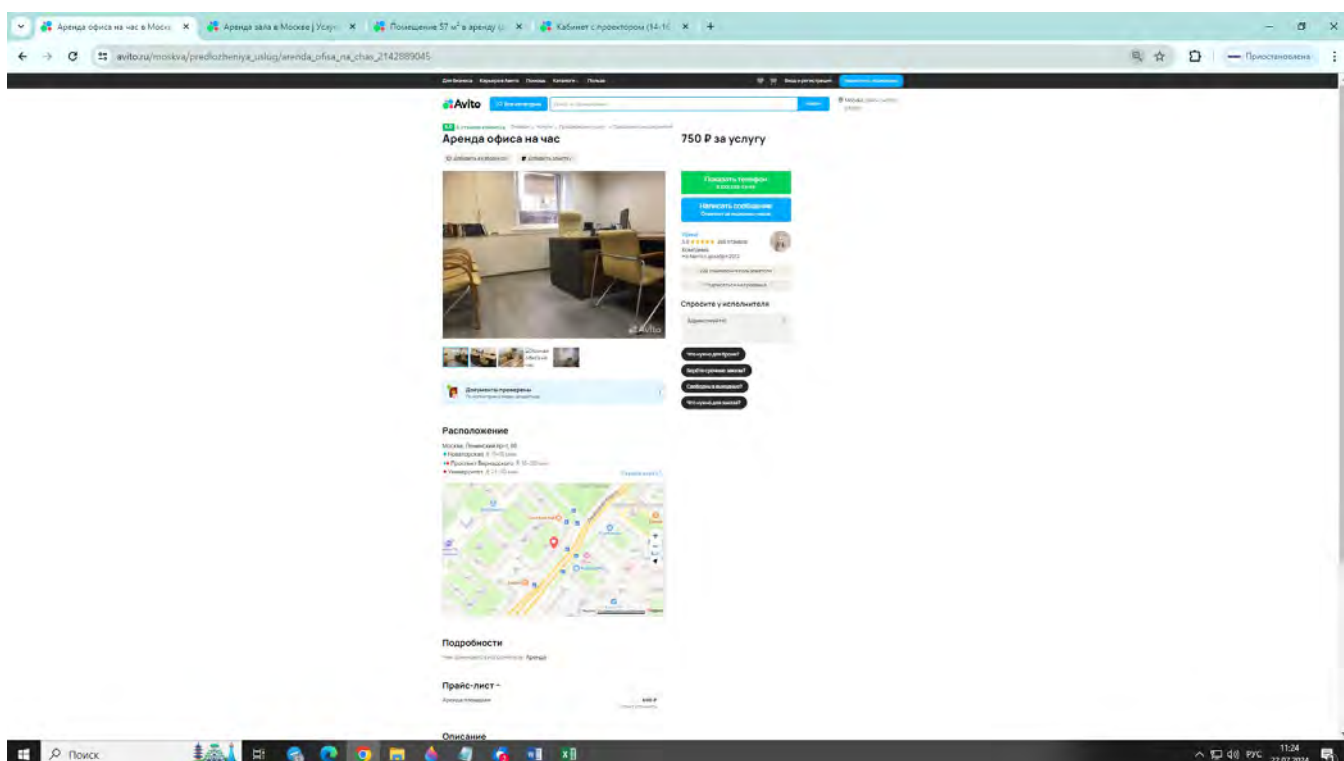
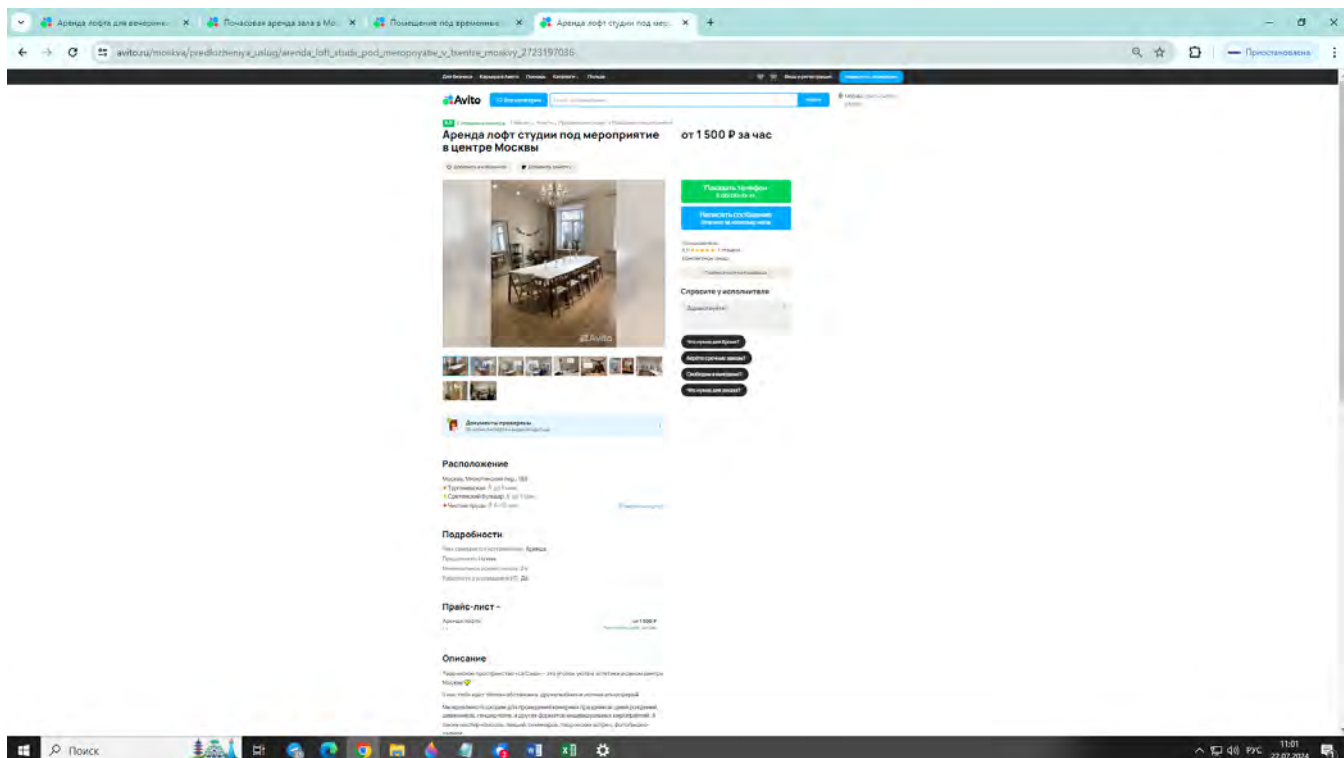
Помещение под временные мероприятия почасово

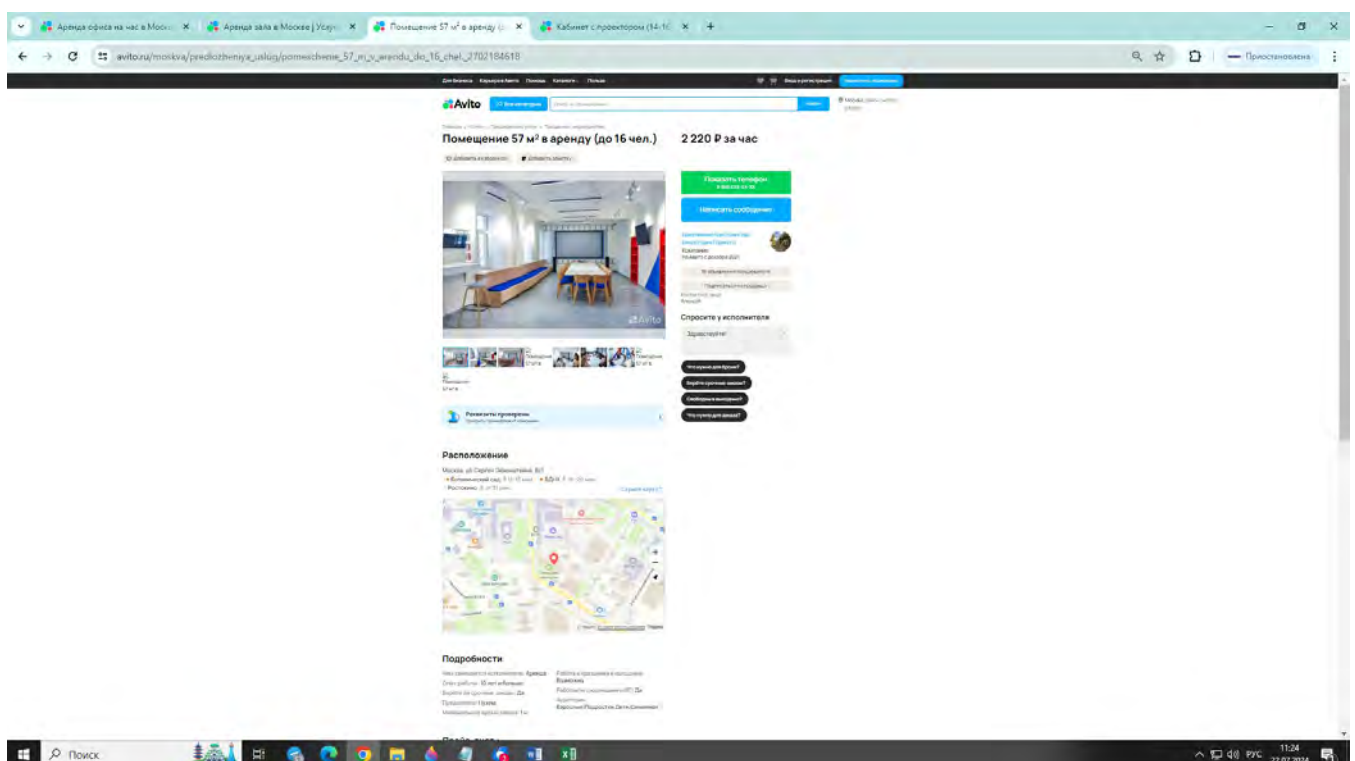
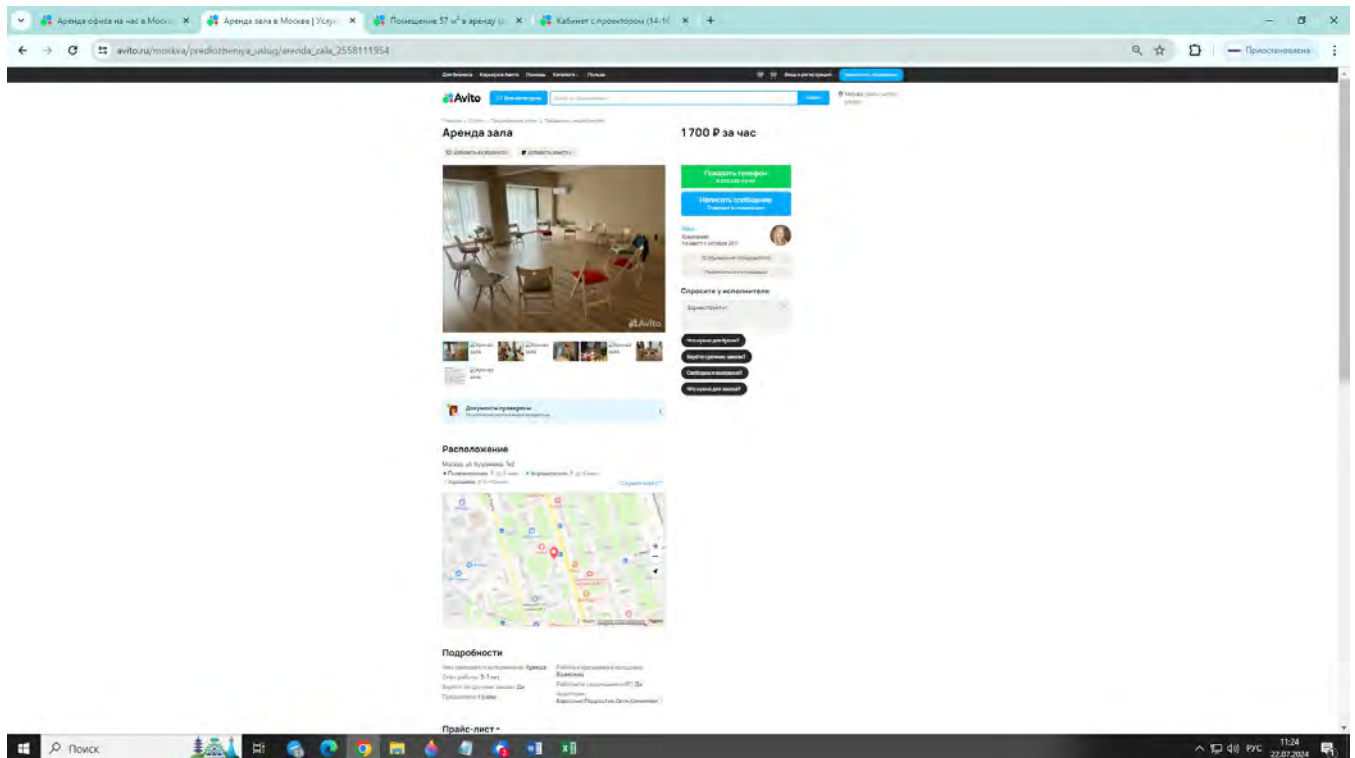
Прайс-лист

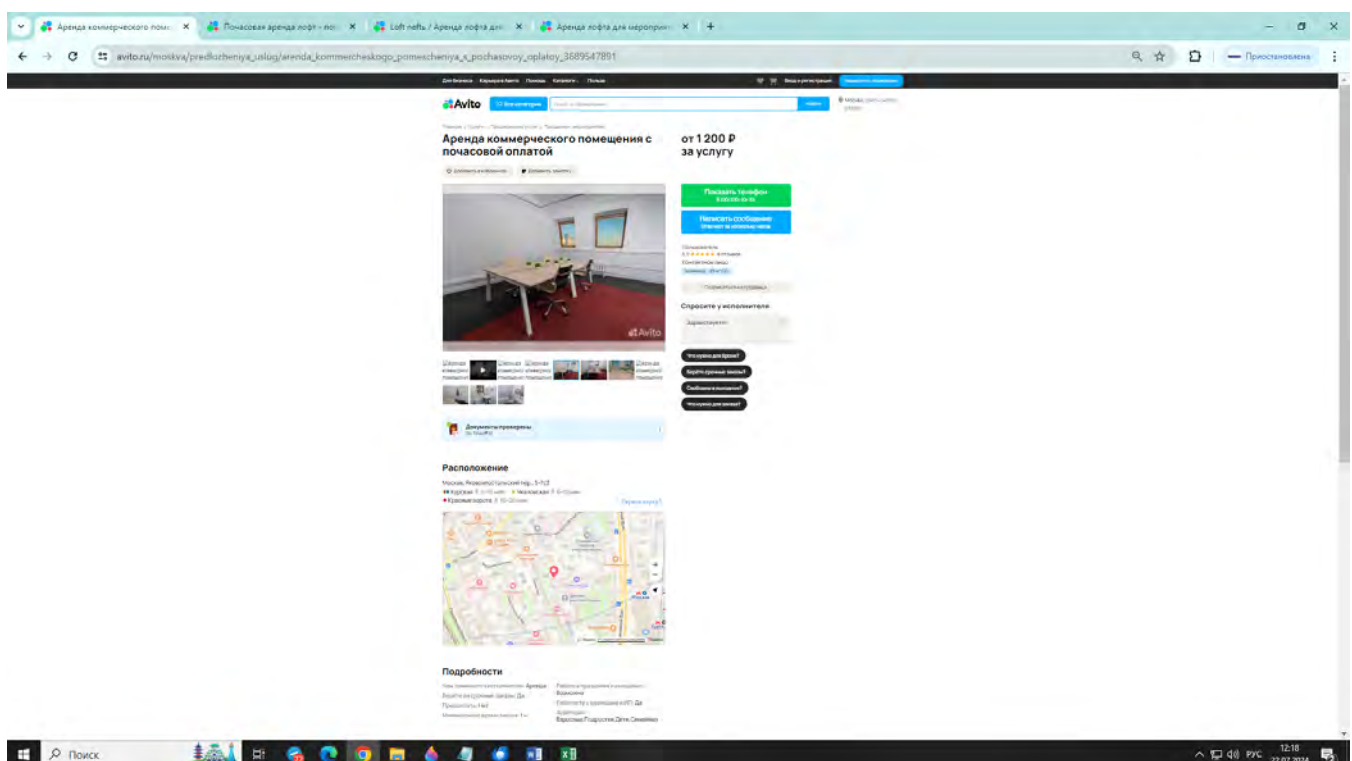
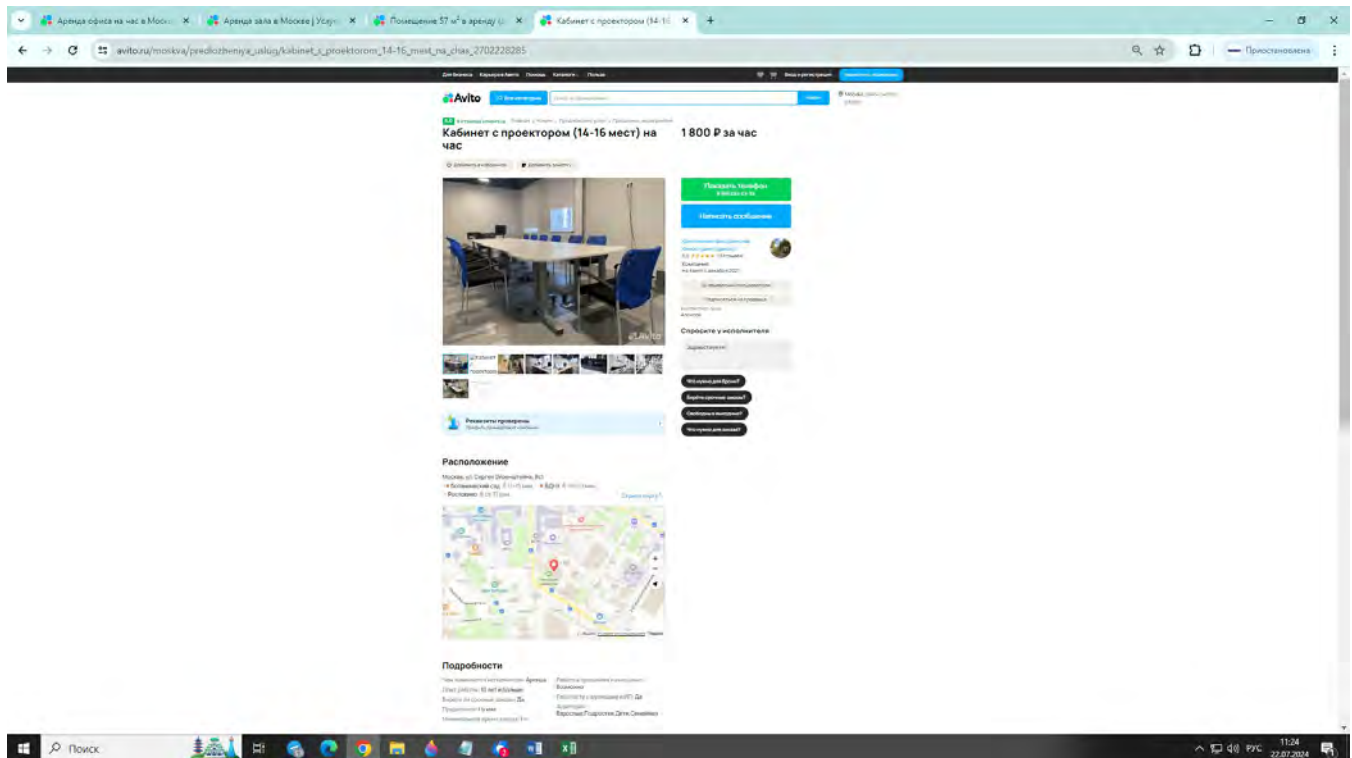
Аренда зала	Аренда зала
Аренда зала	2000 Р
Аренда зала	2000 Р
Аренда зала	2000 Р

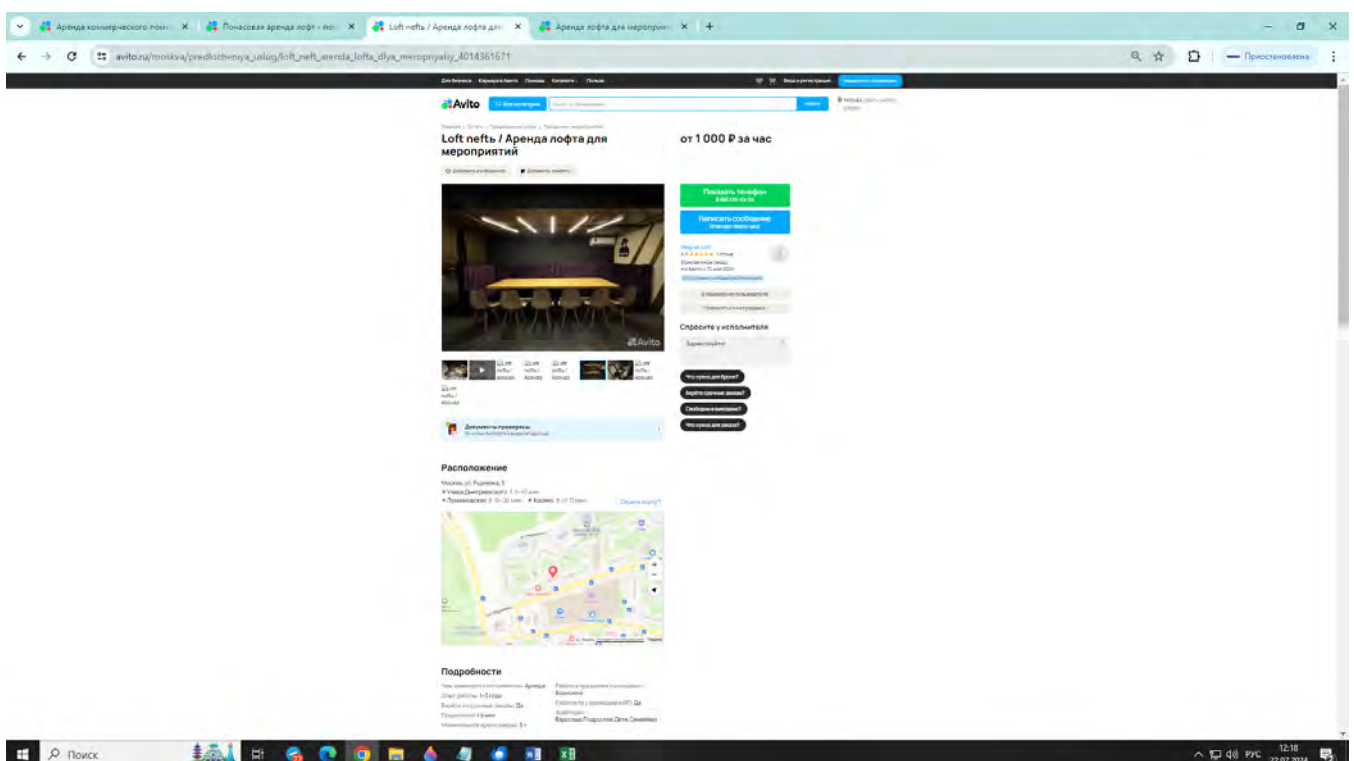
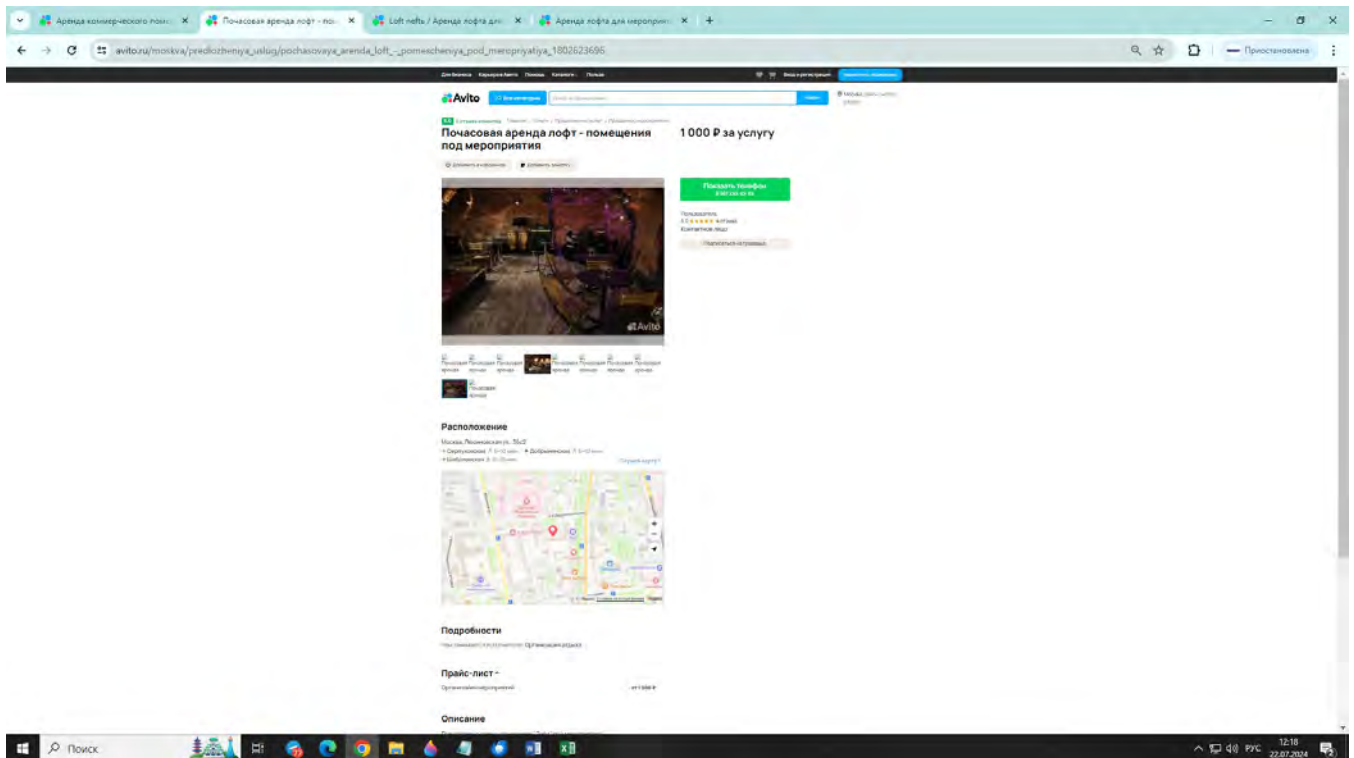
Описание

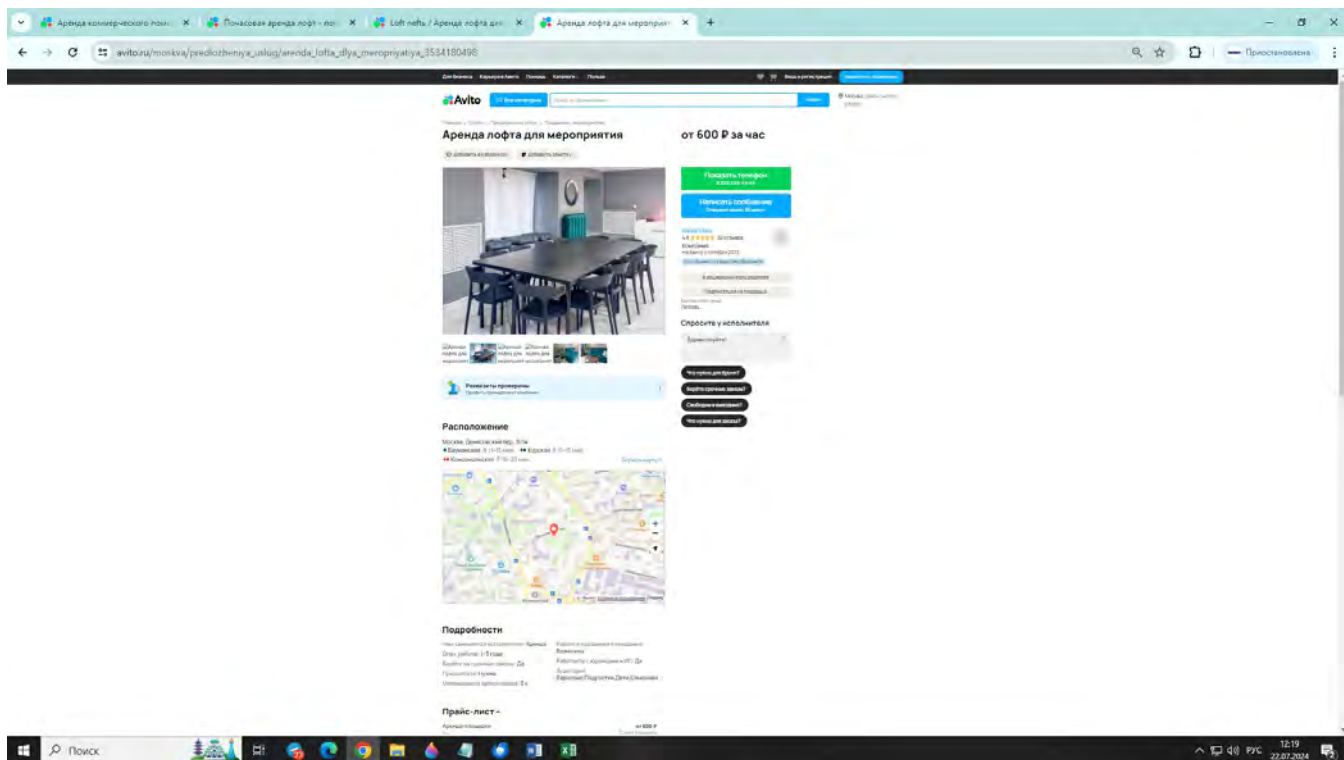
Помещение в Митинском парке, оборудованном для проведения мероприятий, презентаций, семинаров, конференций, выставок, а также для проведения мероприятий по случаю праздников.











Приложение 3. Копии документов Оценщика



