Общество с ограниченной ответственностью
"АНДЕРРАЙТИНГ"

107023, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 40, стр. 1; ☏ (495) 771-27-69;
факс: (495) 221-96-24; E-mail: info@underwriting.ru; http://www.underwriting.ru

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»
_____ М.А. Гарбузов
06 октября 2017 г.

ОТЧЕТ № 11/09/17

об оценке рыночно обоснованной арендной платы за право пользования недвижимым имуществом общей площадью 130,9 м^2, расположенным по адресу: г. Москва, Песочная аллея, д. 5, стр. 4,

по состоянию на 22 сентября 2017 года

Дата составления Отчета: 06 октября 2017 года

ЗАКАЗЧИК:
ГАУК г. Москвы ПКиО «Сокольники»

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»

ОЦЕНЩИК:
Медведев Виталий Игоревич

г. Москва 2017 г.

Система сертификации "ТПП-оценщик" Сертификат № 7719.С.006

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки 3

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 3

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 3

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 5

3.1 Сведения о Заказчике оценки 5

3.2 Сведения об Оценщиках 5

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 7

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ 10

6.1. Сведения об объекте аренды 10

6.2. Анализ местоположения объекта аренды 15

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19

7.1. Макроэкономическая ситуация 19

7.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости. 22

7.3. Анализ ценообразующих факторов рынка аренды помещений в г. Москве 27

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 30

8.1. Термины и определения 30

8.2. Вид определяемой стоимости 33

8.3. Состав и качество оцениваемых прав 33

8.4. Процесс оценки 40

8.5. Анализ наиболее эффективного использования 41

8.6. Подходы к оценке 43

8.7. Вывод о применимости подходов к настоящей оценке 47

8.8. Отбор сопоставимых объектов 48

8.9. Расчет рыночно обоснованной арендной платы 49

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 56

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 57

11. ПРИЛОЖЕНИЯ 58

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица № 1.1

Объект оценки:	Право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных заданием на оценку.
Объект аренды:	Нежилое здание общей площадью 130,9 м^2, расположенное по адресу: г. Москва, Песочная аллея, д. 5, стр. 4.
Цель оценки:	Расчет рыночно обоснованной арендной платы за право пользования объектом аренды для заключения договора аренды.
Основание для проведения оценки:	Договор № 11/09/17 от 22.09.2017 г.
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	22 сентября 2017 г.
Дата составления отчета об оценке:	06 октября 2017 г.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица № 1.2

Подход к оценке	Единица измерения	Результат подхода к оценке
Сравнительный	руб./м^2 в год	***5 926***
Затратный	руб./м^2 в год	***не применялся***
Доходный	руб./м^2 в год	***не применялся***

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты:

Таблица № 1.3

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
Рыночно обоснованная арендная плата за объект аренды (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	руб./м^2 в год	***5 926***
Доверительный интервал	%	***± 9,21***

На основании произведенных расчетов оценщик пришел к заключению:

рыночно обоснованная арендная плата за объект аренды на дату оценки (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей) составляет:
5 926 (Пять тысяч девятьсот двадцать шесть) *руб./м^2 в год*

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 2.1

1.	**Объект оценки:**	Право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода.
2.	**Объект аренды:**	Нежилое здание общей площадью 130,9 м^2, расположенное по адресу: г. Москва, Песочная аллея, д. 5, стр. 4.
3.	**Имущественные права на объекты оценки:**	Право собственности на объект аренды принадлежит г. Москва. ГАУК г. Москвы ПКиО «Сокольники» обладает правом оперативного управления объектом оценки, что подтверждается правоудостоверяющими документами.
4.	**Цель оценки:**	Расчет рыночно обоснованной величины арендной платы за объект аренды в целях предоставления его в аренду.
5.	**Предлагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:**	Проведенная оценка действительна только для целей, определенных в п.4 задания на оценку. В случае, если Заказчик планирует использовать оценку для других целей, это должно регулироваться новым Договором, одобренным Сторонами.
6.	**Вид стоимости:**	Рыночная стоимость.
7.	**Дата оценки:**	22.09.2017 года.
8.	**Срок проведения оценки:**	10 рабочих дней с правом досрочного завершения.
9.	**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**	На проведение Оценки налагаются следующие ограничительные условия: - исполнитель подтверждает достоверность и точность указанной в отчете оценки только на дату официального окончательного отчета об оценке; - предоставленный официальный окончательный отчет об оценке должен рассматриваться как единое целое; и - несмотря на то, что официальный окончательный отчет содержит профессиональное заключение Исполнителя о рыночной стоимости Имущества, такой отчет не может считаться гарантией того, что отчуждение доли Имущества будет осуществляться в безусловном порядке за денежное удовлетворение, равное указанной в официальном окончательном отчете цене. - Отчет об оценке останется в силе в течение 6 месяцев с даты составления.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1 Сведения о Заказчике оценки

Таблица № 3.1

Организационно-правовая форма:	Государственное учреждение
Полное наименование:	Государственное автономное учреждение культуры города Москвы «Парк культуры и отдыха «Сокольники»
Основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН):	1027700123285
Место нахождения:	107113, г. Москва, Сокольнический вал, д. 1, стр. 1

3.2 Сведения об Оценщиках

Таблица № 3.2

Фамилия, имя, отчество оценщика:	Медведев Виталий Игоревич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков:	Свидетельство № 0938 от 02.12.2014 г. о членстве в саморегулируемой организации оценщиков - НП СОО «Сибирь»
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом ПП №635802, 11.06.2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис ООО «Группа Ренессанс Страхование» 001-PIL 313155/2016 от 13.09.2016 г., срок действия – с 13.09.2016 г. по 12.09.2019 г., страховая сумма - 10 000 000 (Десять миллионов рублей)
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Почтовый адрес	107023, Россия, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 40, стр.1
Телефон и адрес эл. почты	(495) 221-96-24, info@underwriting.ru
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик Медведев В.И. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Медведев В.И. 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 Медведев В.И. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Таблица № 3.3

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «АНДЕРРАЙТИНГ»
ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	1027739006382
Дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	12.08.02
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	107023, Россия, г. Москва, ул. Большая Семеновская, дом 40, стр.1
Сведения о страховании ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»:	ООО «Группа Ренессанс Страхование». Договор страхования №001-PIL 286129/2015 от 31 декабря 2015 г., срок действия – с 23.01.2017 г. по 22.01.2018 г., страховая сумма - 75 000 000 (Семьдесят пять миллионов рублей);
Телефон ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»:	(495) 771-27-69
Дополнительные данные об ООО «АНДЕРРАЙТИНГ»:	1. ООО «АНДЕРРАЙТИНГ» аккредитовано при Департаменте имущества г. Москвы, что зафиксировано в Протоколе оценки и сопоставления заявок на участие в открытом конкурсе от 18 сентября 2007 года под номером 17 и размещенном на сайте www.digm.ru; 2. Услуги по оценке ООО «АНДЕРРАЙТИНГ» сертифицированы Торгово-промышленной палатой РФ. Сертификат соответствия № 7719.С.006.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «АНДЕРРАЙТИНГ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «АНДЕРРАЙТИНГ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Особые допущения

1) Определение рыночной арендной платы за объект аренды производится в предположении об отсутствии единовременного первоначального платежа за «право аренды».

2) Рыночную арендную плату в общем случае, т.е. если не заданы особые условия аренды, оценщик рассчитывает для тех условий аренды, которые рынок посчитал бы рыночной нормой. Однако если контрактные условия аренды будут отличаться от рыночной нормы, то рыночная арендная плата, применимая к этой аренде, должна отражать эти отличия.

3) Арендная плата определяется для объекта аренды исходя из того, что он будет передан в аренду в состоянии «как есть», однако с учетом того, что арендатор имеет право осуществить целесообразный ремонт помещения (в соответствии с выводами анализа наиболее эффективного использования объекта оценки), без каких-либо компенсаций или зачета в счет арендной платы со стороны арендодателя. При этом все неотделимые улучшения, появившиеся в ходе проведения ремонта, переходят в собственность арендодателя только по истечении договора аренды, и потому не могут рассматриваться арендодателем как повод для пересмотра арендной платы.

4) В состав арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами в связи с эксплуатацией объекта недвижимости[1]. Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг. Арендная плата является платой непосредственно собственнику объекта за извлечение выгоды из полезных свойств вещи (объекта недвижимости). Коммунальные и прочие перечисленные платежи суть затраты на содержание объекта аренды, которые могут быть возложены договором аренды как на арендатора, так и на арендодателя[2].

Общие допущения и ограничения

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1) Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.

2) Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за

---

[1] П. 12 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 11.01.2002 г. № 66 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой».
[2] П. 2 ст. 616 ГК.

связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

3) Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

4) Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

5) Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6) Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.

7) Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

8) Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.

9) Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.

10) Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

11) От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

12) Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины арендной ставки за объект аренды.

13) Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет сдан в аренду по указанной ставке.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части отчета.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценка объекта выполнена в соответствии с нижеперечисленными Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 "**Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки** (ФСО № 1)**",** утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015года № 297;

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 2 "**Цель оценки и виды стоимости** (ФСО № 2)**",** утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 3 "**Требования к отчету об оценке** (ФСО № 3)**",** утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 7 **«Оценка недвижимости** (ФСО № 7)**»,** утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НП СОО «СИБИРЬ».

Обоснованностью применения данных стандартов, служит тот факт, что Оценщик является членом указанной саморегулируемой организации оценщиков. Обоснованием применения Федеральных стандартов оценки и Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» служит тот факт, что данные нормативные документы обязательны к применению на территории РФ при проведении оценки.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА АРЕНДЫ

6.1. Сведения об объекте аренды

В результате произведенных личного осмотра объекта аренды и анализа представленных Заказчиком документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта аренды:

1. копия свидетельства о государственной регистрации права;
2. копия выписки из технического паспорта на здание;
3. копия кадастрового паспорта;
4. копия поэтажного плана;
5. копия экспликации,

по состоянию на дату оценки была получена следующая информация:

Основные данные

Таблица № 6.1

Полный адрес объекта оценки	г. Москва, Песочная аллея, дом 5, стр. 4
Округ	Восточный
Муниципальный район	Сокольники
Первичный объект недвижимости	Одноэтажное здание
Функциональное назначение	Павильон
Фактическое использование	Не используется
Собственник Объекта аренды	г. Москва
Балансодержатель	ГАУК г. Москвы ПКиО «Сокольники»
Общая площадь здания, кв. м	130,9
Площадь застройки, кв. м	146,2
Площадь оцениваемых помещений, кв. м	130,9
Группа капитальности	V
Этажность надземная/подземная	1/-
Год постройки	1965
Материал стен	Металл
Строительный объем, куб. м	395
Основные инженерные системы жизнеобеспечения	• Система электроснабжения и освещения
Техническое состояние	Нормальное

Описание Объекта аренды

Таблица № 6.2

Текущее использование	Не используется
Высота потолков, м	2,65
Конфигурация (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)	функциональная
Общий или отдельный вход, ориентация входа	отдельный, на улицу
Ориентация (наличие) окон	во двор
Класс отделки (отсутствует, простая, улучшенная, высококачественная, евроремонт)	простая
Перечень и класс инженерного оборудования (импортное, частично импортное, современное отечественное, устаревшее отечественное)	отечественное
Состояние отделки (новая, не требует ремонта, требует ремонта - косметического, капитального)	нормальное
Состояние инженерного оборудования (новое, не требует замены, требует замены - полной/частичной)	требует замены
Физическое состояние помещения (для целей сопоставления с объектами-аналогами, состояние которых оценивается по нижеприведенной шкале)	нормальное
Обеспеченность связью и коммунальными услугами	имеется
Наличие парковки	отсутствует
Обеспечение безопасности	отсутствует
Дополнительные относящиеся к делу сведения/ анализ/ комментарии	отсутствуют

Фотографии Объекта аренды

Фото 1

Фото 2

Фото 3

Фото 4

Шкала оценки физического состояния помещения

Таблица № 6.3

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состояние: отделки	- оборудования
«Евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта, проведенного с использованием высококачественных отделочных материалов.	евроремонт (ремонт проведен с использованием высококачественных отделочных материалов)	импортное (высококачественное электротехническое, санитарно-техническое, вентиляционное, пожарно-техническое и охранное оборудование (в том числе система принудительной вентиляции и регулируемая отопительная система)	новая	новое
Упрощенный «евростандарт»	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, после ремонта по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащено типовым электротехническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, находящимся в работоспособном состоянии.	Высококачественная (ремонт по отечественной технологии с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов)	частично импортное (типовое электротехническое, пожарно-техническое и охранное оборудование)	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Отличное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, не имеет дефектов, не более одного года после ремонта по отечественной технологии с использованием отечественных отделочных материалов.	улучшенная	частично импортное или отечественное	новая или не требует ремонта	новое или не требует замены
Нормальное (рабочее)	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытия стен и полов).	улучшенная	частично импортное или отечественное	не требует ремонта	не требует замены
Удовлетворительное	помещение пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины, местные нарушения штукатурного слоя,	простая или улучшенная	отечественное	требует косметического ремонта	требует частичной замены

Состояние	Критерии отнесения	Класс отделки	Класс оборудования	Состоя-ние: отделки	- обору-дования
	цоколя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).				
Неудовлет-воритель-ное	помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта) не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.	-	-	требует ремонта	требует ремонта
Аварийное	помещение не пригодно к использованию по функциональному назначению, необходимо принятии неотложных мер для его капитального ремонта: нарушена гидроизоляция; постоянные протечки через междуэтажные перекрытия; требуется замена дверных (оконных) проемов и полов, а также замена инженерных сетей. Требуется полное восстановление отделки и ремонт элементов несущих конструкций.	-	-	Требует-ся капиталь ный ремонт	Требует-ся полная замена

<u>Вывод о состоянии объекта аренды</u>

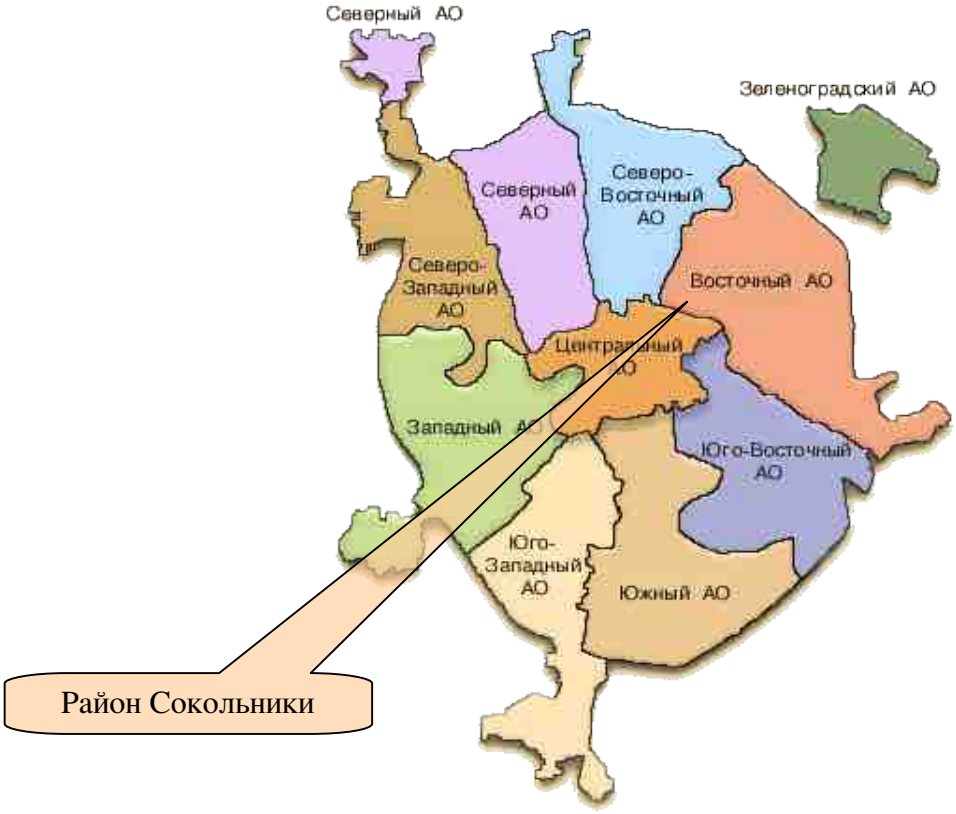
В результате анализа физического состояния объекта аренды на предмет соответствия описанным в таблице № 6.3 критериям сделан следующий вывод о его физическом состоянии:

состояние объекта аренды ***нормальное*** *(не требует ремонта)***.**

6.2. Анализ местоположения объекта аренды

<u>Основные данные по местоположению объекта аренды:</u>

Объект аренды расположен по адресу: г. Москва, Песочная аллея, д. 5, стр. 4.



Карта местоположения Объекта аренды.

Краткое описание Восточного административного округа

Восточный административный округ - это уникальная часть Москвы, где контрастно соседствуют крупнейшие промышленные предприятия и зоны отдыха, старая жилая застройка и новые микрорайоны, кварталы Петровской эпохи и территории, совсем недавно относившиеся к Московской области. Территория округа, занимающая 151 квадратный километр и разбитая на 16 районов, включает в себя такие крупные жилые массивы, как Гольяново, Вешняки, Ивановское, Измайлово, Перово и другие, где проживает свыше 1,2 миллионов москвичей.

В округе действуют около трех тысяч акционерных предприятий и организаций, в том числе 147 промышленных, 130 строительных, 38 транспортных, более 100 научно-исследовательских, свыше 900 объектов торговли и общественного питания, около 190 организаций здравоохранения, физкультуры и спорта, почти 600 организаций образования, 136 учреждений культуры и искусства.

На территории округа находятся уникальные зеленые массивы, которые являются гордостью всей Москвы: Измайловский лесопарк, государственный природный национальный парк "Лосиный остров", парк "Сокольники".

Восточный административный округ - это Преображенское и Сокольники, Измайлово и Благуша, Черкизово и Семеновское, Соколиная гора и Перово, Богородское и Гольяново, Новогиреево и Вешняки: История каждого из упомянутых старинных мест вписана в историю Москвы, а значит и всей России. Усадьба "Кусково", "Измайлово", Екатерининская матросская богадельня, Никольский единоверческий монастырь, Преображенская слобода - все эти названия известны далеко за пределами столицы.

Краткое описание района Сокольники

В «Записках о московитских делах» Сигизмунда Гербер-штейна (1549 год), германского дипломата на русской службе, есть описание великокняжеской охоты в лесу близ Москвы, под которым в прошлом веке почему-то стали понимать именно Сокольнический лес. Мичуринский план 1739 года даёт первое известное изображение Сокольнической слободы. Камер-Коллежский вал 1742 года включил Сокольники в состав городских территорий.

История Сокольников уходит корнями в далекое прошлое. В старину, еще при Иване Грозном, Сокольники были заповедным лесом. К нему примыкали массивы Оленьей рощи и Лосиного острова. В Сокольничьих лесах охотились русские цари Иван Васильевич Грозный и Алексей Михайлович; там по Яузе на ботике плавал Петр I. Здесь жили сокольничьи, приучавшие ловчих птиц к охоте на мелкого зверя. Отсюда и пошло название большого загородного района. С Сокольников начались парусное производство в России и городской транспорт Москвы. Сокольники – это один из крупнейших лечебно-больничных комплексов дореволюционной и современной столицы.

На территории района 11 памятников архитектуры. Среди них храм Воскресения Христова, бывшая больница Бахрушина (теперь городская клиническая больница №33 им. Остроумова), комплекс больницы Святого князя Владимира с церковью Троицы, Сокольнический полицейский дом с каланчёй (ныне пожарная служба) и др.

В настоящее время площадь территории района составляет 1006,4 га.

На территории района Сокольники насчитывается 209 жилых строений. Всего в районе 34 улицы. Основные транспортные магистрали: улицы Стромынка, Русаковская,

Сокольнический вал. Богородское шоссе, Олений вал. По территории района проходят 3 троллейбусных, 4 трамвайных и 6 автобусных маршрутов; расположена станция метро «Сокольники».

На территории района расположен уникальный лесопарковый комплекс – ГУК г. Москвы ПКиО «Сокольники», на его территории работает выставочный центр «Сокольники».

Здесь работают крупные трудовые коллективы: АООТ «Мельничный комбинат в Сокольниках»; ОАО «Экстра-М»; ОАО «Буревестник XXI»; Сокольнический вагоноремонтный завод «СВАРЗ»; Трамвайное депо им. Русакова. Среди известных научных организаций – Московский вертолетный завод им. М.Л. Миля, научно-производственное объединение «Геофизика», Академия приборостроения и информатики, филиал Российского государственного социального университета.

В районе функционируют 11 школ и гимназий, 9 детских садов и яслей, 6 спортивных комплексов, 2 театра, 4 библиотеки, музыкальная школа, изостудия.

Численность населения района по состоянию на 01.01.2009 г. составляет 53 800 человек, в т.ч. 7 600 детей.

Введены в эксплуатацию 6 жилых домов с подземными паркингами общей площадью более 234 000 кв. м. В 14 домах выполнен капитальный ремонт.

Разработана система оказания адресной помощи участникам и ветеранам Великой Отечественной войны. Всего оказана помощь на сумму более 700 000 рублей. Проведён ремонт квартир 11 ветеранам-жителям района. Проведён ремонт КЦСО «Сокольники» за счёт привлечённых средств. К обслуживанию держателей социальной карты москвича привлечены 5 продовольственных магазинов района.

Завершено строительство новых зданий школ №364, 378. Выполнена реконструкция школы №369 и прогимназии №1752. Завершено строительство двух детских дошкольных учреждений. Проведено комплексное благоустройство детской музыкальной школы им. П.И. Юргенсона. Учреждён Детский молодёжный центр «Сокольники». Открыт кинотеатр-кафе «Орленок». Оказывается помощь семьям льготных категорий, имеющим детей. Только в 2009 году оказана помощь 10 семьям на общую сумму 52 000 рублей.

Рядом с нами в районе Сокольники проживает 1630 ветеранов Великой Отечественной войны и тружеников тыла.

Оказана помощь учреждениям здравоохранения из бюджетных и привлечённых средств: ДКБ Святого Владимира, Детской поликлинике №85, ГКБ №14 им. Короленко, туберкулёзной городской больнице №7, ГКБ №33. Завершена реконструкция Олимпийского Центра им. Братьев Знаменских. Введён в эксплуатацию физкультурно-оздоровительный комплекс по ул. Стромынка, д. 20 и мини-стадион по ул. Гастелло, д. 7. Отремонтированы 3 спортивные площадки.

Открыто 13 предприятий торговли, 11 предприятий общественного питания, 40 предприятий бытового обслуживания населения, 2 магазина «эконом-класса», ярмарка выходного дня. Реконструировано 17 предприятий торговли, 9 предприятий питания, 9 предприятий бытового обслуживания. Организована работа 10-ти комплексных предприятий бытового обслуживания по типу «мультисервис». В соответствии с проектом планировки территории ПКиО «Сокольники» была реконструирована аллея, ведущая к парку от метро, и выполнены работы по очистке и благоустройству системы Путяевских прудов. Выполнен аварийно-восстановительный ремонт Егерского пруда с устройством станции аэрации в виде фонтана.

Характеристика местоположения Объекта аренды

Таблица № 6.4

Показатель	Описание или характеристика показателя
Ближайшая станция метро	Сокольники
Транспортная доступность	15 минут пешком
Обеспеченность общественным транспортом	Средняя
Степень застройки местности	Однородная
Преобладающая застройка микрорайона	Жилая и селитебная зона
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Средняя. Район с хорошо развитой инфраструктурой
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Наземный городской транспорт, метро
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Особенности экологии района	Средняя по Москве
Другие особенности	Отсутствуют

Вывод по анализу местоположения

*В целом местоположение оценивается как **удовлетворительное**.*

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Макроэкономическая ситуация

Экономика в апреле 2017 г.
(в % к соответствующему периоду предыдущего года, если не указано иное)

	2016 г.	Март 2017 г.	I кв. 2017 г.	Апрель 2017 г.
ВВП	-0,2	-	0,5	-
Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности (ИБВЭД)	0,4	1,3	0,2	...
Промышленное производство	1,3	0,8	0,1	2,3
Производство сельхозпродукции	4,8	1,1	0,7	0,8
Грузооборот транспорта	1,8	4,1	5,4	9,4
Оборот розничной торговли	-4,6	-0,4	-1,8	0,0
Уровень безработицы*/ с исключением сезонности**	5,5	5,4/5,2	5,6	5,3/5,2
Номинальная заработная плата	7,8	7,6	7,1	6,7
Реальная заработная плата	0,7	3,2	2,4	2,4
Объем строительства	-4,3	-5,0	-4,3	-0,4
Инвестиции в основной капитал	-0,9	-	2,3	-

** В % к экономически активному населению.*
*** Оценка Банка России.*

Источник: Росстат.

По предварительной оценке Росстата, в I квартале 2017 г. ВВП увеличился на 0,5% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года, что несколько превысило оценки Банка России (0,2–0,4%), опубликованные в предыдущем выпуске информационно-аналитического комментария по текущей экономической ситуации. В квартальном сопоставлении, как и ожидалось, восстановление экономической активности продолжилось. По оценкам, квартальный темп прироста ВВП с устранением сезонного и календарного факторов составил на 0,3%.

В апреле 2017 г. производственная активность продолжила расти. Годовой темп прироста промышленного производства с устранением календарного фактора1 ускорился до 2,9%, что является максимальным значением с января 2015 года. Поддержку промышленности оказали холодная погода (рост производства электрической и тепловой энергии в апреле был существенным) и восстановление внутреннего спроса.

Рост производства сырья и промежуточной продукции во многом был обусловлен восстановлением выпуска продукции металлургии и нефтепродуктов, а также увеличением добычи газа в условиях устойчивого спроса со стороны Европы и Турции. Это способствовало увеличению объемов грузоперевозок, в том числе железнодорожного и трубопроводного транспорта.

Динамика выпуска инвестиционных товаров оставалась слабой. Восстановление производства машин и оборудования замедлилось. Удовлетворение растущего инвестиционного спроса, как и в I квартале 2017 г., происходило в основном за счет расширения импорта.

В целом инвестиции в основной капитал в I квартале увеличились на 2,3% в годовом сопоставлении, что немного превзошло оценки Банка России (1,5–2,0%), опубликованные в предыдущем выпуске информационно-аналитического комментария по текущей экономической ситуации.

В апреле 2017 г. оживление инвестиционной активности продолжилось, а годовой темп прироста вложений в основной капитал, по оценкам, ускорился по сравнению с среднемесячным значением в I квартале. Помимо отмеченного увеличения импорта машиностроительной продукции, на это указало то, что падение объема строительных работ и выпуска строительных материалов приостановилось.

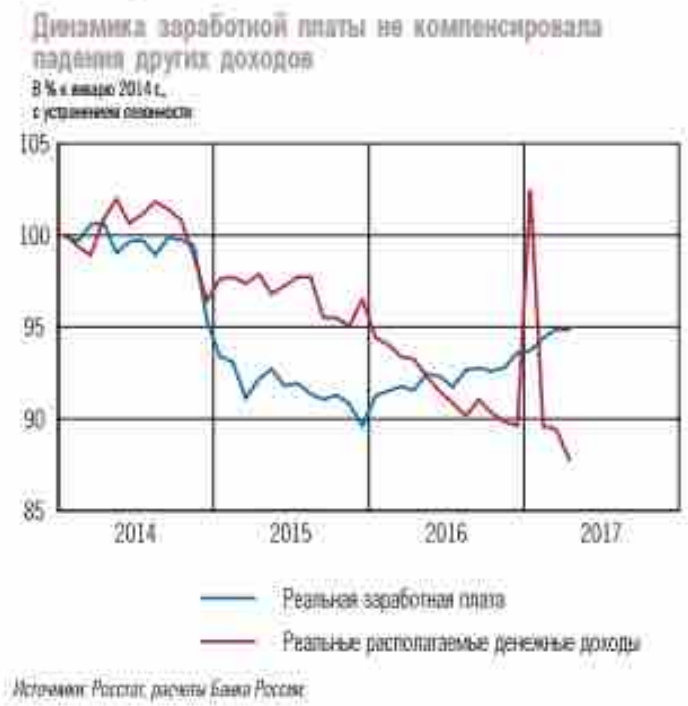
В условиях восстановления производственной активности ситуация на рынке труда была стабильной. Безработица в апреле оставалась невысокой (5,2% с учетом устранения сезонности), то есть возможности для роста выпуска за счет ее дальнейшего снижения ограничены. Реальная заработная плата сохранилась на уровне предыдущего месяца. В годовом сопоставлении рост зарплат продолжился. При этом, как и прежде, ее динамика не компенсировала падение других доходов, поэтому реальные располагаемые денежные доходы в целом сократились.

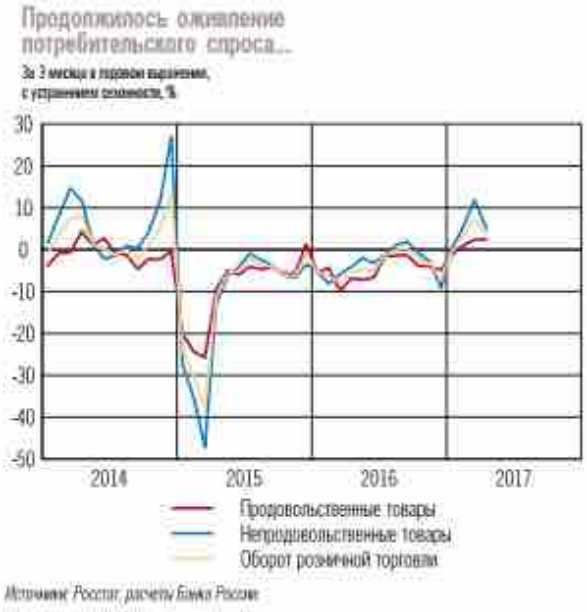
Несмотря на это, потребительский спрос продолжил восстанавливаться. В апреле 2017 г. оборот розничной торговли прекратил сокращаться в годовом сопоставлении. В этих условиях выпуск потребительских товаров увеличился, в том числе товаров длительного пользования – бытовой техники и автомобилей, продажи которых в последние месяцы растут.

По оценкам, благоприятные внешнеэкономические условия и дальнейшее оживление потребительского и инвестиционного спроса окажут поддержку выпуску товаров и услуг во II квартале 2017 года. Вместе с тем опережающие индикаторы производственной активности дают противоречивые сигналы относительно скорости ее дальнейшего восстановления. С одной стороны, увеличилось потребление электроэнергии (с учетом устранения календарного и температурного факторов), что может указывать на наращивание объемов выпуска в энергоемких производствах. С другой стороны, данные различных опросов

свидетельствуют об уменьшении оптимизма производителей, характерного для второй половины 2016 – начала 2017 годов.

В этих условиях Банк России оценивает квартальный темп прироста ВВП во II квартале 2017 г., как и в предыдущем выпуске информационно-аналитического комментария, в 0,3–0,5% с учетом устранения сезонного и календарного факторов, что соответствует приросту показателя около 1% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года





<u>Вывод</u>. *Деловой климат в российском реальном секторе «находится в деструктивном состоянии».*

7.2. Обзор рынка коммерческой недвижимости.

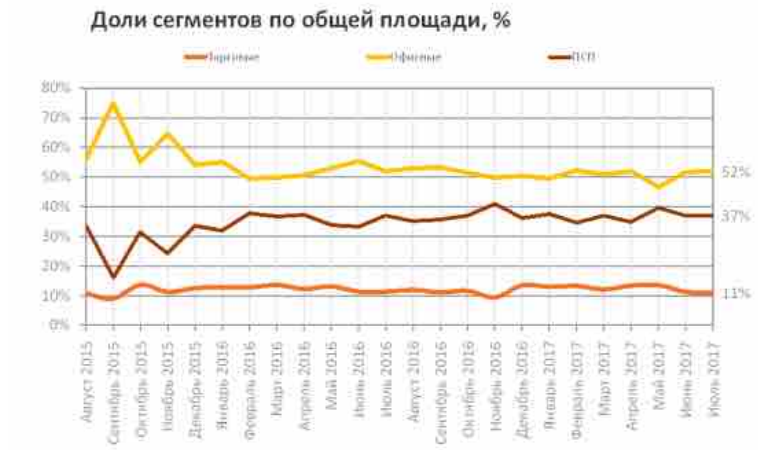
В июле 2017 г. в аренду предлагалось 2 559 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 289 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 28%, а по общей площади - на 31%.

Средняя арендная ставка за месяц не изменилась и составила 18 058 руб./кв. м/год. Курс доллара в июле вырос на 3%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка также выросла на 3% и составила 303$/кв.м/год. За год, с июля 2016 года рублевые ставки не изменились, а долларовые выросли на 6%.

Снижение объема предложения, а также незначительность изменения арендных ставок в июле может быть связано с традиционным снижением деловой активности в летние месяцы

Все сегменты	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	2 559	18 923	1 289	0,50	18 058
к июню 2017	– 28%	– 32%	– 31%	– 5%	0%
к июлю 2016	– 4%	– 19%	– 21%	– 18%	+ 1%

Лидером по объему предложения традиционно остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 52%. Далее идут производственно-складские (37%) и торговые помещения (11%).



Торговая недвижимость

В июле 2017 г. на рынке экспонировался 531 объект общей площадью 143 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов уменьшилось на 25%, а общая площадь – на 32%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 38 объектов общей площадью 11 тыс. кв. м, что ниже показателя июня на 34% по количеству и на 24% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 16% и составила 62 759 руб./кв. м/год, при этом по давно экспонируемым объектам ставки практически не изменились. Рост арендной ставки произошел в условиях роста доли дорогих объектов со ставкой выше 60 000 руб./кв.м с 33% до 39%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в июле 2017 г. снизилось на 24%, а их общая площадь – на 33%. Объем предложения составил 493 объекта общей площадью 131 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц выросла на 1% и составила 29 372 руб./кв.м/год.

Торговые	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	531	3 859	143	0,27	31 761
к июню 2017	– 25%	– 30%	– 32%	– 10%	+ 2%
к июлю 2016	– 8%	– 17%	– 22%	– 16%	+ 4%

Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	38	0,541	11	0,29	62 759
к июню 2017	– 34%	– 24%	– 24%	+ 17%	+ 16%
к июлю 2016	– 31%	– 17%	– 18%	+ 18%	+ 12%

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	493	3 318	131	0,27	29 372
к июню 2017	– 24%	– 31%	– 33%	– 12%	+ 1%
к июлю 2016	– 6%	– 16%	– 23%	– 18%	+ 6%

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в июле 2017 г. по количеству уменьшился на 22%, а по общей площади - на 36%. Всего экспонировалось 203 объекта площадью 42 тыс. кв. м, из них 14 объектов предлагалось в центре и 189 объектов – за его пределами.

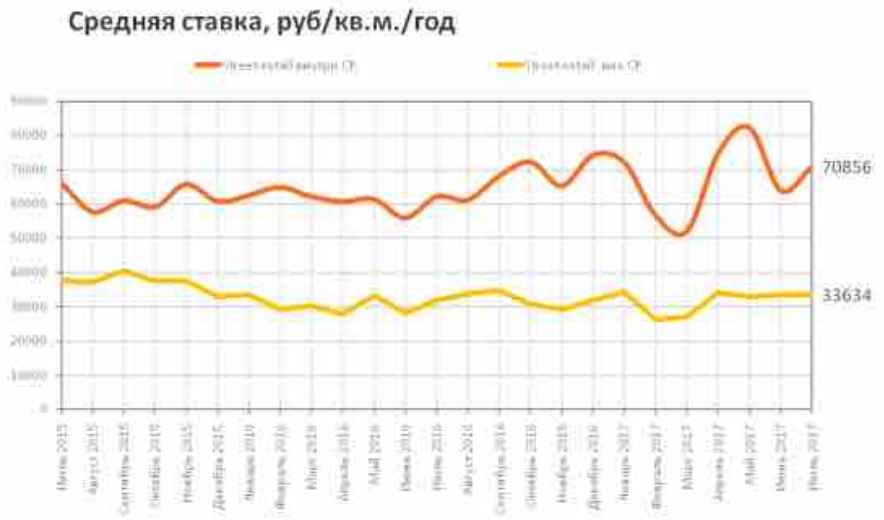
Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 30%, а по общей площади на 19%. Средняя ставка аренды выросла на 11% и составила 70 856 руб./кв. м/год, при этом доля дорогих объектов со ставками выше 70 000 руб./кв.м/год выросла с 45% до 54%. Это произошло, в частности, за счет ухода с рынка в июне ряда дешевых объектов по адресам: Житная ул. (250 кв.м, 27 600 руб./кв.м/год), Дербеневская ул. (71 кв.м, 30 400 руб./кв.м/год), ул. Тверская-Ямская (453 кв.м, 39 700 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству снизился на 21%, а по общей площади - на 37%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 33 634 руб./кв.м/год.

Street-retail	Количество	Суммарная ГАП, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	203	1 345	42	0,21	36 201
к июню 2017	– 22%	– 33%	– 36%	– 18%	+ 1%
к июлю 2016	– 3%	– 14%	– 21%	– 18%	– 0%

Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	14	206	4	0,29	70 856
к июню 2017	– 30%	– 28%	– 19%	+ 16%	+ 11%
к июлю 2016	– 53%	– 38%	– 35%	+ 39%	+ 14%

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млрд. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	189	1 139	38	0,20	33 634
к июню 2017	– 21%	– 34%	– 37%	– 21%	+ 0%
к июлю 2016	+ 5%	– 7%	– 19%	– 23%	+ 5%



Офисная недвижимость

В июле 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 28%, а по общей площади - на 31% и составил 1 545 объектов общей площадью 668 тыс. кв. м.

За месяц количество и общая площадь офисных объектов в центре снизились на 35%. Средняя арендная ставка снизилась на 2% и составила 24 477 руб./кв.м/год.

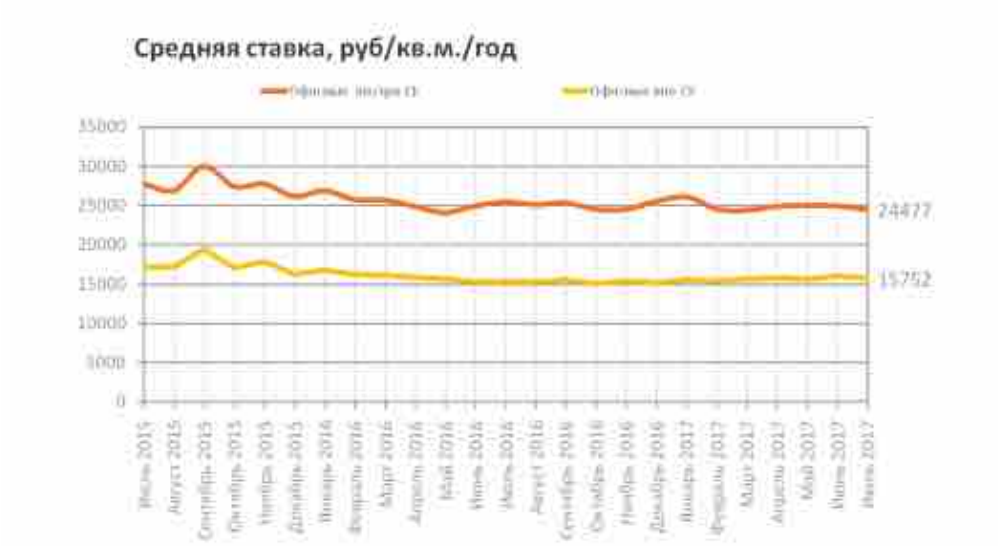
Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству снизился на 27%, а по общей площади – на 31%, при этом средняя ставка снизилась на 2% и составила 15 752 руб./кв.м/год.

Несущественность изменения ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами, как и в целом по рынку, может быть обусловлено снижением деловой активности.

Офисные	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	1 545	12 237	668	0,43	16 995
к июню 2017	– 28%	– 32%	– 31%	– 4%	– 3%
к июлю 2016	– 3%	– 18%	– 21%	– 18%	+ 2%

Офисные внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	220	2 140	85	0,39	24 477
к июню 2017	– 35%	– 43%	– 35%	+ 0%	– 2%
к июлю 2016	+ 1%	– 35%	– 33%	– 34%	– 4%

Офисные вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	1 325	10 097	583	0,44	15 752
к июню 2017	– 27%	– 30%	– 31%	– 5%	– 2%
к июлю 2016	– 3%	– 13%	– 18%	– 15%	+ 3%

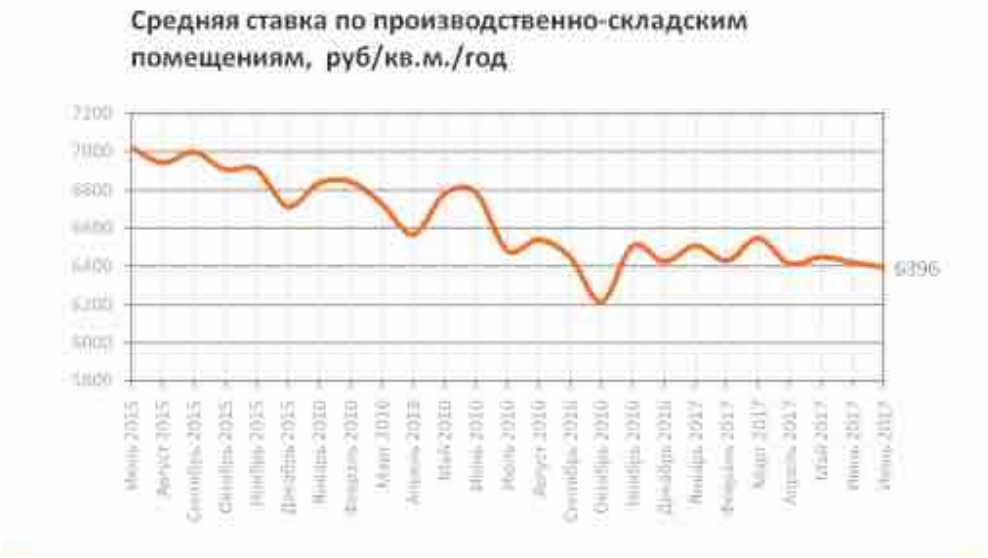


Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в июле 2017 г. составил 483 объекта общей площадью 478 тыс. кв.м. По сравнению с июнем он уменьшился на 29% по количеству и на 31% по общей площади.

Средняя ставка в июле практически не изменилась и составила 6 396 руб./кв.м/год.

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. руб.	Общая площадь, тыс. м2	Средняя площадь, тыс. м2	Средняя ставка, руб./кв.м/год
значение	483	2 828	478	0,99	6 396
к июню 2017	– 29%	– 34%	– 31%	– 3%	0%
к июлю 2016	– 1%	– 23%	– 20%	– 19%	– 1%



Источник: http://www.1rre.ru/

В соответствии с п. 8ж стандарта ФСО №3 в настоящем разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

7.3. Анализ ценообразующих факторов рынка аренды помещений в г. Москве

При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

В настоящем отчете сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади – 1 кв. м в единицу времени – 1 год (далее – единица сравнения), как наиболее типичные для данного рынка.

При анализе арендных ставок сопоставимых объектов, как правило, используются следующие ценообразующие факторы (ЦОФ) и параметры:

- Уторгование;
- Форма оплаты;
- Вид и структура платежа;
- Качество передаваемых прав;
- Характер сделки;
- Срочность сделки;
- Условия рынка;
- Местоположение;
- Общая площадь;
- Отделка-состояние.

Описание ценообразующих факторов (поправок) и пояснения к принятым в расчетах величинам поправок

1-я группа факторов

Поправка на уторгование отражает тот факт, что при определении величины предлагаемых арендных ставок учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон - арендодателя. При сдаче в аренду объектов, аналогичных оцениваемому, величина предлагаемой арендной ставки при заключении сделки снижается в среднем на 8% (рассчитана ООО «Научно-практический центр профессиональных оценщиков», справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №20, 2017 под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича).

Поправки на форму оплаты, вид и структуру платежа, качество передаваемых прав, характер и срочность сделки - применяются в случае наличия особых условий при составлении договора аренды. Объекты-аналоги предоставляются в аренду с учетом эксплуатационных расходов. В настоящем отчете рассмотренные предложения по арендным ставкам содержат все стандартные условия (кроме структуры платежа), а именно:

- ✓ Форма оплаты – б/наличная (корректировка не производилась);
- ✓ Вид и структура платежа – обычный, без эксплуатационных расходов (корректировка не производилась);

✓ Качество передаваемых прав – соответствует оцениваемым (корректировка не производилась);

✓ Характер сделки – коммерческий (корректировка не производилась);

✓ Срочность сделки – не срочно (корректировка не производилась).

Поправка на условия рынка (дату предложения по аренде) - вводится в том случае, если между датой предложения и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который арендные ставки могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке аренды нежилых помещений. В данном случае все сопоставимые объекты сдаются в аренду в настоящее время, поэтому корректировка на дату продажи не производилась.

2-я группа факторов (поправки, связанные с особенностями местоположения)

Поправка на местоположение отражает тот факт, что здания и помещения, расположенные вблизи транспортных узлов, обычно стоят дороже аналогичных зданий и помещений, находящихся на расстоянии от транспортных узлов. Точно также здания и помещения, расположенные в районе транспортных узлов, находящихся ближе к центру города, обычно стоят дороже аналогичных зданий и помещений, находящихся в районе транспортных узлов, но дальше от центра.

Местоположение по Москве, как правило, оценивается исходя из следующих предпосылок:

Таблица № 7.1

№ п/п	Наименование	Офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1	Отличное	В пределах Садового кольца, вблизи станций метро	Центральная часть города, престижные улицы, первая линия домов	Вблизи основных магистралей и МКАД, удобный подъезд
2	Хорошее	1. В пределах Садового кольца, далеко от станций метро; 2. Между Садовым кольцом и окружной ж/д, вблизи станций метро	1. Центральная часть города, не первая линия домов, дворы; 2. Основные торговые коридоры за предела-ми С.К., людные улицы, первая линия домов	Вблизи основных магистралей и МКАД подъезд затруднен
3	Удовлетвори-тельное	1. Между Садовым кольцом и окружной ж/д, далеко от станций метро; 2. От окружной ж/д до МКАД, вблизи станций метро	1. Основные торговые коридоры, людные улицы, не первая линия домов, дворы; 2. Периферийные районы, первая линия домов	Далеко от основных магистралей, МКАД и ж/д станций, подъезд удобный
4	Неудовлетво-рительное	От окружной ж/д до МКАД, далеко от станций метро	Периферийные, глухие районы, в глубине дворов	Далеко от основных магистралей и МКАД, подъезд неудобный

В данном случае корректировкой на местоположение не применялась ввиду того, что все локальные характеристики объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимы.

Поправка на площадь. Исходя из собеседований с представителями аналитических компаний, таких как: Аналитический центр «Индикаторы рынка недвижимости IRN.RU», Компания Praedium, Компания Blackwood и анализа рынка торговых зданий (помещений) в г. Москве можно сделать вывод, что площадь помещений практически не влияет на их арендную ставку. Для каждого помещения имеется свой потенциальный арендатор, готовый при прочих равных условиях платить одинаковую арендную плату за 1 кв. м за площадь необходимую ему для ведения собственного бизнеса. Корректировка по данному фактору не производилась.

Поправка на состояние. Ее величина определяется затратами, необходимыми для приведения объектов-аналогов в состояние, адекватное состоянию оцениваемого объекта. По данным предоставленным заказчиком ремонт проводится за счет собственника, помещение будит сдано в аренду в рабочем состоянии (так же как и объекты-аналоги), следовательно, корректировка по данному параметру не производилась.

Вывод по разделу: среднестатистические показатели рынка помещений аналогичных оцениваемому в Восточном административном округе города Москвы.

Таблица №7.2

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значения /диапазон значений показателя
1	Арендная ставка за помещение	руб./кв.м/год	5000-8000 (вкл. НДС и без экспл. расх.)
2	Типичные принятые условия аренды		чистая аренда

8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Термины и определения

Специальные термины и определения

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (встроенные помещения), арендная плата за который определяется в настоящем отчете.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Общие термины и определения

Рыночная стоимость. В соответствии со статьёй 3 Федерального закона “Об оценочной деятельности в Российской федерации” от 29.07.98 №135-ФЗ в редакции закона от 27.07.06 №157-ФЗ, для целей настоящего отчета под термином **“рыночная стоимость”**

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

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

Данные по продажам - информация о характере сделки, цене продажи, характеристиках объекта на дату продажи.

Дата определения стоимости – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата проведения оценки[3] – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дефицит является ограничением имеющегося предложения любых товаров и услуг в зависимости от спроса на них. Это набор объектов, из которого могут выбирать потенциальные покупатели или арендаторы.

Диапазон - 1) Разность между максимальным и минимальным значением выборки.

2) Разность между максимальным и минимальным значением, которое может принимать переменная.

Допущение - гипотетические мнения, или суждения исполнителя услуги по оценке, повлиявшие на результат оценки.

Емкость рынка - под емкостью товарного рынка следует понимать возможный (при данном уровне цен) объем реализации товаров (услуг), определяемый как размерами платежеспособного спроса, так и величиной их предложения.

Инфляция - снижение покупательной способности валюты, обычно измеряемое индексом потребительских цен.

Конъюнктура - сложившаяся на рынке экономическая ситуация, которая характеризует: соотношение между спросом и предложением, уровень цен, портфель заказов, требования потребителей и иные экономические показатели.

Материальные активы представляют собой объекты, имеющие физическую и осязаемую природу.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Неликвидность или низкая ликвидность - невозможность (актива) быть быстро конвертированным в деньги.

---

[3] Оба этих термина, приведённые в статье 11 Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ в ред. Федерального закона от 27.07.2006 N 157-ФЗ соответствуют определению термина «Дата оценки», приведенному в п. 8 ФСО №1.

К ***недвижимым вещам*** *(*недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленн*ые* водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Обесценение активов - это экономические последствия износа, которые проявляются в уменьшении полезности объекта и/или в увеличении затрат на его техническое обслуживание и поддержание в нормальном рабочем состоянии.

Объекты оценки *(в трактовке Федерального закона №135-ФЗ)*. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. От способности того или иного объекта собственности удовлетворять имеющиеся потребности, и от преимуществ, которые принесет обладание этим объектом в дальнейшем, зависит его ценность, и, следовательно, стоимость.

К ***объектам гражданских прав*** относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Открытый рынок - рынок свободной конкуренции, на котором любой покупатель или продавец могут заключить сделку купли-продажи, и где цены определяются конкуренцией.

Отчет об оценке - это материальное выражение работы оценщика; документ, предоставляемый оценщиком для подтверждения его мнения о стоимости. Отчет может быть подготовлен в краткой или полной (повествовательной) форме.

Оценка – процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки

Под ***оценочной деятельностью*** понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Понятие оценочной деятельности включает в себя отношения, складывающиеся в процессе проведения оценки, обучения, лицензирования, осуществления контроля за деятельностью оценщиков и применения мер ответственности в случае нарушения норм законодательства об оценке.

Оценщик - лицо, обладающее опытом, подготовкой и квалификацией для оценки недвижимой или движимой собственности. Процесс оценки требует от оценщика проведения адекватного исследования, компетентного анализа и выработки обоснованных суждений.

Профессиональная оценка собственности определяет текущие и будущие выгоды (преимущества) от владения всей или частью этой собственности. Задача оценщика - выразить обоснованное суждение об уровне данных преимуществ (выгод) для конкретного способа использования и на фиксированный момент времени.

Полезность – способность удовлетворять нужды и потребности людей. Это скорее относительное, или сравнительное понятие, нежели абсолютная характеристика. Обычно, чем больше потребностей способен удовлетворить объект, тем он более полезен, и тем большим будет спрос на него. Полезность собственности для конкретного предприятия может отличаться от ее полезности с точки зрения рынка или определенной отрасли. Различают текущую и потенциальную полезность.

Принцип - фундаментальная идея, на которой основываются другие положения.

Рынок представляет собой систему, в которой товары и услуги переходят от продавцов к покупателям посредством ценового механизма. Концепция рынка подразумевает способность товаров и/или услуг переходить из рук в руки без чрезмерных ограничений деятельности продавцов и покупателей.

Сопоставимые объекты - такие объекты, которые по своим физическим свойствам и полезности близки к оцениваемому объекту.

Спрос - это одновременно и желание обладать объектом оценки, и возможность заплатить за него.

Стандарт - нормативный документ по стандартизации, разработанный, как правило, на основе согласия, характеризующийся отсутствием возражения по существенным вопросам у большинства заинтересованных сторон, принятый (утвержденный) признанным органом (предприятием).

Стоимость - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Понятие стоимости предполагает определение некоторой денежной суммы, связанной с актом купли-продажи.

Цель оценки - это основная задача, которая должна быть решена в процессе ее проведения.

8.2. Вид определяемой стоимости

Согласно договору на оценку № 11/09/17 от 22.09.2017 г., вид определяемой стоимости – **рыночная.**

8.3. Состав и качество оцениваемых прав

Оценке подлежит <u>право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды</u> в течение одного платежного периода на условиях, определенных заданием на оценку. Ниже приводятся развернутое юридическое обоснование и комментарии.

8.3.1. Юридическая подоснова оценки арендной платы

Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении **объектов оценки** рыночной и иных видов **стоимости** (ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 в редакции закона от 27.07.06 №157-ФЗ – далее Закон).

Ниже приводятся комментарии, по каким основаниям оценка рыночной арендной платы относится к оценочной деятельности, а рыночная арендная плата может являться результатом оценки.

8.3.2. Анализ зарубежных стандартов оценки

Международные стандарты оценки[4]

Недвижимое имущество представляет собой имущественное (вещное) право (интерес) в недвижимости. Это право обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество – юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому активу. Недвижимое имущество распространяется на все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимость же охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

Договора аренды – это оформленные контрактом соглашения, которые создают другие вещно-правовые интересы в недвижимом имуществе. При аренде арендодатель сохраняет интерес (право) собственности, с передачей или дарением арендатору права пользования и владения. Интерес, который съемщик или арендатор приобретает по договору аренды, известный в некоторых странах как право владения на условиях аренды (лизгольд), представляет собой право пользования и владения на определенный период при определенных условиях.

Сублизгольд (субаренда) создается, когда съемщик или арендатор в предыдущей аренде передает третьей стороне, субарендатору, интерес (право), которым обладает съемщик или арендатор, т.е. право пользования и владения имуществом.

В международных стандартах оценки (МСО 2005) понятия «рыночной стоимости аренды (арендной стоимости)» нет. Однако, МСО дают определение «рыночной арендной платы», в целом аналогичное определению рыночной стоимости, с заменой слов «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» на, соответственно, «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор».

Европейские стандарты оценки[5]

Рыночная стоимость аренды (Market Rental Value). Определение рыночной стоимости аренды принимает ту же форму, что и определение для рыночной стоимости, но при этом слова «расчетная сумма», «покупатель» и «продавец» заменяются соответственно словами «расчетная арендная плата», «арендодатель» и «арендатор». Излагаются также условия аренды, которые приняты для цели оценки.

Стандарты RICS (Королевского общества оценщиков Великобритании)[6]

---

[4] См. МСО 2005, Основные понятия и принципы оценки, Типы имущества, п.п. 2.1.-2.2.
[5] См. ЕСО, S4.11.
[6] См. RICS, PS 4.9.

Стоимость аренды на открытом рынке (Open Market Rental Value, OMRV) – это мнение о наилучшей арендной плате, за которую новая сдача в аренду интереса в собственности была бы совершена на дату оценки при допущении, что:

- арендодатель готов сдать собственность в аренду;
- перед датой оценки был достаточный период (учитывающий характер собственности и состояние рынка) для должным образом организованного маркетинга интереса в собственности, для соглашения относительно арендной платы и других условий договора аренды и для завершения сделки об аренде;
- состояние рынка, уровень цен и другие обстоятельства были на любую более раннюю допускаемую дату заключения договора об аренде теми же, что и на дату оценки;
- не принимается во внимание какое-либо дополнительное предложение цены возможным арендатором с особым интересом;
- установленный срок и установленные основные условия, относящиеся или допускаемые как относящиеся к аренде и другие условия не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды этого типа и данного класса собственности.
- арендатору не предоставляются льготы, и любой период бесплатного пользования возможен только в отношении времени, которое понадобилось бы вселяющемуся арендатору для подготовки объекта собственности к использованию;
- обе стороны в сделке действовали компетентно, расчетливо и без принуждения.

Данное определение применяется для оценки арендной платы за собственность. При этом рассматривается не продление существующей аренды, а организация нового договора аренды. В остальном комментарий аналогичен Стоимости на открытом рынке, с заменой слова «продажа» на слово «аренда».

Выводы

В зарубежных стандартах оценки понятие рыночной арендной платы существует, однако трактуется по-разному. МСО относит рыночную арендную плату к категории рыночной стоимости лизгольда, ЕСО связывает рыночную арендную плату с условиями, на которых заключается договор аренды, в то время как RICS вообще относят рыночную арендную плату к категории объективных свойств недвижимого имущества, выделив ее фактически в отдельный вид стоимости. При этом подразумеваются типичные условия аренды для данного типа аренды и данного класса собственности.

Наиболее близок к российскому законодательству подход, предлагаемый МСО.

8.3.3. Российское законодательство

Согласно ст. 10 ФЗ Закона в договоре на оценку в обязательном порядке должны быть указаны вид объекта оценки и вид определяемой стоимости (стоимостей) объекта оценки.

Виды стоимости

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и п. 5 ФСО №2. Поскольку оценке подлежит рыночная арендная плата, из приведенного перечня видов стоимости единственной подходящей для цели оценки является рыночная стоимость.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой

информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Цена – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п. 4 ФСО №1). Рыночная стоимость – это расчетная денежная сумма, на которую можно было бы обменять имущество на дату оценки… (МСО 2005, Стандарт 1, п. 3.1.) Далее следуют пояснения, откуда ясно, что рыночная стоимость – это единовременно уплачиваемая величина (на дату оценки). Сделка считается совершенной, когда в одну сторону передана денежная сумма (в полном объеме), а в другую – имущество. «Определение также предполагает одновременный обмен (актива и денег) и закрытие сделки, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны» (там же, п. 3.2.3.). Единовременность уплаты рыночной стоимости, таким образом, есть одна из ее ключевых особенностей. Арендная же плата в общем случае есть периодическая величина, и поэтому рыночная стоимость не может быть выражена через арендную плату и наоборот (т.е. арендная плата не может являться формой выражения рыночной стоимости, рыночной стоимостью в единицу времени и т.п.).

Объекты оценки

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона. К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под определение, данное МСО, более всего попадают «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе, имущество и имущественные права[7] (ст. 128 ГК РФ). Были проанализированы и отвергнуты варианты

[7] Субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами , услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). И.п. являются правомочия собственника, право оперативного управления (вещные И.п.) и обязательственные права (в их числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты заработка, а также вреда, причиненного имуществу

отнесения оценки арендной платы к оценке «услуг»[8], и к оценке «обязательств» (рассматривая арендную плату как обязательство, возникающее по истечении определенного периода пользования и владения недвижимым имуществом по договору аренды).

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование (ст. 606 ГК РФ).

Аренда имеет возмездный характер, который выражается в обязанности арендатора уплачивать арендную плату[9]. Таким образом, аренда представляет собой передачу части прав, составляющих право собственности (права пользования и, возможно, владения) на определенный период времени.

Временный характер пользования арендуемым объектом недвижимости выражается в ограничении арендных отношений сроком. Причем срок может быть выражен указанием на[10]:

- календарную дату (например, до 1 марта 2020 года);
- истечением периода времени, который исчисляется годами, месяцами, неделями, днями или часами;
- событие, которое должно неизбежно наступить (например, начало навигации или сезона).

Срок может быть и неопределенным. В этом случае договор аренды действует до момента, пока одна из сторон не откажется от исполнения договора. В этом случае договор считается расторгнутым по истечении срока в 3 месяца с момента получения отказа контрагентом. Договором может быть предусмотрен и больший срок для предупреждения о прекращении договора аренды[11].

Арендная плата - это плата за пользование имуществом. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (п. 1 ст. 614 ГК РФ). Арендная плата, в том числе, может быть определена в твердой сумме платежей, вносимых периодически или единовременно (п. 2 ст. 614 ГК РФ).

Так, согласно п.6 ст.66 ГК РФ, вкладом в имущество хозяйственного товарищества или общества могут быть имущественные права либо иные права, имеющие денежную оценку. В хозяйственной практике весьма распространенными являются случаи передачи в уставный (складочный) капитал коммерческих организаций права пользования имуществом на определенный срок. Такое право, являясь имущественным правом, приобретает самостоятельное значение, так как в уставный капитал организации вносится не вещь и не ее стоимость, а только стоимостной (денежный) эквивалент права пользования имуществом.

физического или юридического лица), права авторов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) за созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственные права.

[8] Следует отметить, что аренда объекта не является услугой, оказываемой арендодателем в пользу арендатора. Услуги — это определенные действия или определенная деятельность , как правило, не имеющие овеществленного результата. Отношения по аренде же всегда связаны с передачей во владение и пользование арендатора конкретного объекта, в то время как например, для целей налогообложения деятельность по сдаче в аренду относится к оказанию услуг.

[9] Ст. 606 ГК.

[10] Ст. 190 ГК РФ.

[11] П. 2 ст. 610 ГК.

Собственником такого эквивалента становится коммерческая организация. Реализуется же это имущественное право организаций путем непосредственного использования имущества в течение установленного срока. Здесь протекают как бы два сопряженных процесса. Один из них связан с движением имущественного права пользования как самостоятельного объекта, которое выражено только в стоимостном (денежном) измерении; другой – служит реализацией имущественного права посредством использования (эксплуатации) вещи. В частности, поэтому в Федеральном законе от 8 февраля 1998 г. «Об обществах с ограниченной ответственностью» указано, что при досрочном прекращении права пользования имуществом участник, передавший имущество в пользование обществу, обязан по требованию последнего произвести денежную компенсацию, равную плате за пользование таким имуществом в течение оставшегося срока, если иное не предусмотрено в учредительном договоре (ст.15).

Следует отметить, что рынок редко фиксирует, если фиксирует вообще, сделки подобного рода. Получить с рынка напрямую данные о стоимости подобного права сроком на 10 лет (размер капитализированной арендной платы) сегодня не представляется возможным. Рынок фиксирует стоимость подобного права сроком на 1 год (максимум – на 2-3) и сроком «навсегда» (рыночная стоимость).

Это значит, что подобная задача для решения может быть сведена к первой. Объектом оценки должно быть право пользования объектом аренды в течение 1 года с учетом права арендатора на продолжение аренды на тех же условиях. Определению подлежит рыночная стоимость указанного имущественного права.

Выводы

Таким образом, для целей оценки арендной платы договор аренды можно трактовать как договор о возмездной передаче срочных имущественных прав – пользования и владения или только пользования на один платежный период с одновременной передачей арендатору права на заключение идентичного договора на тех же условиях каждый последующий платежный период, но не более, чем на срок действия арендной ставки. При этом передача права пользования происходит посредством механизма аренды, а возмездный характер передачи прав обеспечивается уплатой арендной платы.

Т.е. за каждый арендный платеж арендатору передается имущественное право пользования объектом аренды на соответствующий срок (период).

Тогда арендную плату следует трактовать как стоимость права пользования или пользования и владения недвижимым имуществом в течение определенного срока (платежного периода). Соответственно ставка арендной платы – это цена права пользования и владения единицей площади объекта аренды в течение определенного срока.

В такой трактовке арендная плата является стоимостью права пользования или пользования и владения объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды.

Т.е. объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

8.3.4. Описание качества передаваемых прав

Описание качества передаваемых прав представлено в следующей таблице:

Таблица № 8.1

№ п/п	Наименование показателя	Характеристика
1	***Наличие/отсутствие обременений прав пользования и владения:***	
	ограничение на использование ресурсов во времени (ограничение времени использования помещений)	Соответствует внутреннему распорядку заказчика
	ограничение на использование энергетических ресурсов (ограничение расходов электроэнергии, тепла)	отсутствует
	ограничение на использование материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений)	отсутствует
	ситуационные обременения (ограничение посещений, присутствия и поведения)	отсутствует
	функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций)	отсутствует
	запрет на субаренду	имеется
2	***Срок аренды. Ограничения срока и условий продления договора. В том числе, установление бессрочного характера договора***	от 1 года
3	***Условия досрочного расторжения договора***	стандартные
4	***Обязательность регистрации договора аренды***	регистрация
5	***Прочая информация***	
	Степень и полнота включения операционных расходов в арендную ставку.	В состав оцениваемой арендной платы не входят коммунальные платежи, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости*
	Степень соответствия уровня коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственные расходов рыночным условиям	соответствует
	Условия пересмотра арендных ставок, периодичность пересмотра	1 раз в год
	Категория площади, передаваемая в аренду (общая, арендная, полезная), соотношение полезных и общих площадей в составе передаваемых в аренду помещений	вся полезная
	Наличие оборудования для бизнеса	отсутствует

*Предполагается, что коммунальные, эксплуатационные и административно-хозяйственные расходы будут компенсироваться по отдельному договору оказания услуг.

В данном отчете оценка рыночно обоснованной арендной платы определялась исходя из условия, что владелец имеет *право собственности* на объект аренды.

Согласно предоставленным документам Объект аренды находится на балансе у ГАУК г. Москвы ПКиО «Сокольники».

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Оценка объекта оценки осуществлялась при условии, что объект аренды свободен от каких бы то ни было прав его удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на него в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав.

8.4. Процесс оценки

Процесс оценки является последовательностью действий, при которых ставится задача, планируется работа, собранные данные классифицируются, анализируются и интерпретируются. Он состоит из ряда шагов, каждый из которых должен выполняться в определенной последовательности. На основании стандартов оценки обязательных к применению субъектами оценочной деятельности утверждена поэтапная процедура проведения оценки:

а) заключение с заказчиком договора об оценке;

б) установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

в) анализ рынка, к которому относится объект оценки;

г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;

д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

е) составление и передача заказчику отчета об оценке.

Процесс оценки - сбор и аналитическое исследование данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Общее требование к отчету: отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

8.5. Анализ наиболее эффективного использования

Ни Закон, ни российские стандарты оценки не дают развернутого определения наиболее эффективного использования (в соответствии с п. 10 ФСО №1 при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей). Оценщик в процессе выполнения настоящего Отчета руководствовался определением понятия, данным МСО.

В соответствии с МСО 2005[12,] под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту – НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Вывод о НЭИ должен следовать из анализа окружающей объект рыночной среды, перспектив ее изменения, исследования ресурсного потенциала оцениваемого объекта, свойств здания/сооружения и т.д.

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. Оценщик на стадии анализа «экономической оправданности» сводит варианты использования Объекта к тем, которые наиболее вероятны в сложившихся рыночных реалиях и правовом поле. НЭИ – это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех нижеперечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под критерием, максимизации которого следует достичь, понимается рыночная арендная плата.

Исходя из принципа относительной бесконечности существования земельного участка, который переживет все построенные на нем здания и сооружения (находящиеся на нем сколь

[12] IVS, 7th Edition, 2005, General Valuation Concepts and Principles.

угодно долго, но относительно бесконечности – временно), а также уникальности пространственного размещения участка и его непереносимости на другое место, мировая оценочная практика и Международные Стандарты Оценки предлагают рассматривать по отдельности НЭИ участка как условно свободного и с существующей застройкой.

Анализ земельного участка как условно свободного

Исходя из целей оценки, а также типа объекта аренды (объектом аренды является встроенное помещение), объект аренды рассматривается в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта недвижимости или его реконструкции/надстройки. Следовательно, данный анализ не проводится.

Анализ земельного участка с существующей застройкой

Анализ наиболее эффективного использования объекта как застроенного, таким образом, должен проводится исходя из перспектив оптимизации функционального назначения оцениваемых помещений и их технического состояния.

Анализ проводится в следующей последовательности:

Из всех типичных для данного рынка и юридически разрешенных способов использования объекта на каждом последующем этапе исключаются те, которые не удовлетворяют соответствующему критерию. Далее из всех финансово осуществимых способов использования отбирается тот, который являются максимально эффективным.

Сводная таблица результатов анализа НЭИ Объекта аренды

Таблица № 8.2

№ п/п	Наименование показателя	Возможные варианты использования
1	Физически возможные способы использования	~~Офисное~~ / ~~Торговое~~ / ~~Сфера услуг~~/ ~~Складское~~ / Свободное
2	Правомочные способы использования	~~Офисное~~ / ~~Торговое~~ / ~~Сфера услуг~~/ ~~Складское~~ / Свободное
3	Финансово осуществимые способы использования	~~Офисное~~ / ~~Торговое~~ / ~~Сфера услуг~~/ ~~Складское~~ / Свободное
4	Максимально эффективный способ использования	Свободное

Примечание. Исключенные (не удовлетворяющие соответствующему критерию) варианты выделены в таблице двойным зачеркиванием.

Проведенный анализ позволяет Оценщику сделать вывод, что цель и задачи проведения оценки и характер произведенных ранее улучшений, предполагают существующее использование Объекта аренды в качестве *помещения свободного назначения* как наиболее эффективное. При этом его использование будет финансово целесообразным с точки зрения установления разумной арендной платы и допустимым с точки зрения законодательства.

ВЫВОД: Использование Объекта аренды в качестве помещения свободного назначения, *для цели и задач выполнения настоящего Отчета*, соответствует наиболее эффективному использованию.

8.6. Подходы к оценке

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

- ***сравнительный подход;***
- ***затратный подход;***
- ***доходный подход.***

Заключение о применимости перечисленных подходов делаются только после того, как определен способ наилучшего использования оцениваемого объекта.

Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого объекта, его рыночного окружения, сути типичных мотиваций и действий потенциальных арендодателей и арендаторов, доступности и качества необходимой исходной информации.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. ***Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности***. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход реализуется методом сравнительного анализа договоров аренды[13] (либо предложений к аренде)[14].

Порядок выполнения метода сравнительного анализа договоров аренды следующий:

- Обоснование набора ценообразующих факторов. Осуществляется по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости, выполненного в соответствующем разделе Отчета. При исследовании рынка аренды недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.
- На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям арендных ставок сравнимых объектов.

[13] В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

[14] Метод моделирования рыночного ценообразования используется, в основном, при массовой оценке и поэтому здесь не рассматривается.

- Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат арендные ставки, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).
- Сбор сведений о заключенных договорах аренды либо предложениях к аренде сопоставимых объектов. Объекты-аналоги отбираются таким образом, чтобы отличия по элементам сравнения от объекта оценки были минимальными.
- По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов из дальнейшего рассмотрения исключаются те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от объекта аренды и между собой.
- Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы сданы в аренду, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и сдавались в аренду на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техникой сравнительного анализа, рассмотренной в разделе 3.4 настоящего отчета.
- На завершающем этапе итоговый показатель рыночно обоснованной арендной ставки за объект аренды определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

Критерии необходимости и достаточности для отказа от выполнения прочих подходов

В случае, если сравнительный подход дает надежные и достоверные результаты, следует отказаться от выполнения прочих подходов к оценке (затратного и доходного). Полученные по сравнительному подходу результаты можно считать надежными и достоверными при одновременном выполнении следующих условий:

1) сопоставимые объекты отобраны в том же населенном пункте, что и объект аренды;
2) количество сопоставимых объектов – не менее 4 при использовании данных хотя бы об одной сделке с объектом-аналогом, и не менее 5 при использовании только цен предложения (спроса);
3) предельная ошибка интервального оценивания полученного результата при уровне доверия 95% (которая должна быть указана в разделе «Объем и глубина исследования») не должна превышать 15%;
4) объект аренды должен быть достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок должен быть развит (соответствующие выводы должны присутствовать в разделе анализа рынка).

Затратный подход

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются затраты арендодателя на создание либо приобретение объекта аренды.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости срочного права аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его единовременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход к оценке рыночной арендной ставки представляет собой т.н. «обратную задачу» теории оценки. Обратная задача опирается на «базовый постулат» теории оценки – чем более корректны расчеты по всем трем подходам, тем более близки их результаты. Т.е. при известной стоимости актива (найденной сравнительным и/или затратным подходами) и норме доходности определяется чистый операционный доход и ставка аренды.

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Порядок выполнения метода компенсации издержек доходами (в общем случае):

1) Рассчитать рыночную стоимость объекта аренды затратным и/или сравнительным подходами, согласовав между собой полученные результаты.

2) Определить коэффициент капитализации для чистого операционного дохода.

3) Рассчитать требуемый чистый операционный доход (ЧОД) от объекта аренды умножением рыночной стоимости на коэффициент капитализации.

4) Определить величину операционных расходов (ОР), включенных в арендную плату согласно условиям аренды, принятым в расчетах. В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:

- ✓ налог на имущество – согласно действующему законодательству;
- ✓ затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
- ✓ минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
- ✓ платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
- ✓ отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт, ремонт кровли, фасадов, замену крыльца и прочие работы, которые происходят редко, но стоят дорого).

5) Определить требуемый действительный валовый доход (ДВД) от объекта аренды как сумму требуемого ЧОД и учтенных ОР.

6) Определить возможные прочие доходы от объекта аренды (например, доходы от парковочных мест, от вендинга, сдачи фасадов под рекламные места, от сдачи крыши под установку базовых станций сотовых операторов, установки банкоматов в холле, иные доходы).

7) Определить возможные потери от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате.

8) Определить требуемый потенциальный валовый доход (ПВД) от объекта аренды как сумму требуемого ДВД и возможных потерь от недозагрузки и неплатежей за вычетом возможных прочих доходов от объекта аренды.

9) Определить арендную ставку за объект аренды как отношение ПВД к общей площади объекта аренды.

Доходный подход

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом аренды больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение объектом аренды для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленяя сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

Таким образом, доходный подход к оценке рыночной арендной ставки реализуется «методом добавочной продуктивности недвижимости».

Необходимость применения доходного подхода следует обосновать в главе, посвященной выбору подходов к оценке. Механизм реализации подхода должен удовлетворять требованиям, предъявляемым к отчетам об оценке действующего предприятия (бизнеса), или частичного интереса в таковом (пакет акций, доля, пай).

Согласование результатов и заключение о величине арендной ставки

Использование трех подходов в реальной практике приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После установления соотношений между результатами, полученными с использованием трех разных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какие подходы (методы) наиболее применимы и наиболее соответствуют оцениваемому объекту.

Анализ полученных результатов производится согласно следующим критериям:

- применимость подхода к оценке объекта оценки согласно утвердившимся в России и мире принципам и стандартам оценки;
- адекватность, достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты;
- способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного арендатора и/или арендодателя, прочие реалии спроса/предложения в статике и динамике;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка, в том числе рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, локальное окружение, размер, качество отделки, инженерное обеспечение и т.п.

8.7. Вывод о применимости подходов к настоящей оценке

Наличие развитого рынка аренды в сегменте нежилой недвижимости, к которому принадлежит объект аренды, делает возможным применение *единственного* подхода к оценке рыночно обоснованной арендной платы – ***сравнительного***. При этом результаты применения сравнительного подхода можно считать *надежными и достоверными*.

Надежность и достоверность результатов обусловлены следующими условиями:

- сопоставимые объекты отобраны в том районе города Москвы, что и объект аренды;
- количество сопоставимых объектов при использовании в расчетах только цен предложения (спроса) – 5 (пять);
- предельная ошибка интервального оценивания полученного результата при уровне доверия 95% составляет **9,21%** (не превышает 15%);
- объект аренды является достаточно типичным для своего сегмента рынка, а сам рынок достаточно развит.

В рамках сравнительного подхода расчет рыночно обоснованной арендной платы произведен с применением *метода рыночных сравнений*. Подробно метод описан в разделе 8.9 настоящего Отчета.

Анализ информации о предложениях по арендным ставкам за пользование аналогичными объекту аренды объектами произведен в разделе 8.8.

8.8. Отбор сопоставимых объектов

Для расчета величины рыночно обоснованной арендной платы за объект аренды произведен анализ рынка аренды помещений, расположенных в ВАО города Москвы. Для анализа использованы данные, опубликованные на страницах Интернет-сайтов рубрики «Недвижимость».

Отбор объектов-аналогов из общей массы предложений к аренде производился исходя из основной предпосылки применения сравнительного подхода к настоящей оценке, а именно: *благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду объект больше, чем сдается в аренду на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности.*

В результате произведенного анализа отобраны следующие объекты недвижимости, данные по которым легли в основу расчета искомой величины (*значения арендных ставок приведены в нижележащей таблице с учетом НДС*).

Данные по величине предложения аренды помещений

Таблица № 8.3

Тип помещения	Расположение	Размер м^2	Доп. информация	Стоимость аренды м^2/г в руб.	Источник Тел.
ПСН	Преображенская пл.	69	Сдается в аренду помещение свободного назначения (ПСН), общей площадью 69 кв.м. Помещение находится в пешей доступности (7 мин. пешком) от м. Электрозаводская и м. Преображенская площадь. Адрес объекта: г. Москва, ВАО, район Преображенское, ул. Электрозаводская 21к41. Данное помещение является помещением с офисной отделкой, расположенное на 4-м этаже пятиэтажного нежилого здания.	7920	https://www.cian.ru/rent/commercial/158175386/
ПСН	Преображенская пл.	115,0	Сдается ПСН (офис) 115 кв. м на 2 этаже 2-этажного деревянного здания на территории БЦ. Метро Электрозаводская, Преображенская площадь, Семеновская, 11-12 мин. пешком, ул. Буженинова, д.11. 6 комнат с окнами, кухня, кладовая, санузел, коридор. Без мебели. Стальная дверь. Эл. мощность обговаривается. Закрытая охраняемая территория. Вход через КПП, пропускная система. Круглосуточный режим доступа	6500	https://www.cian.ru/rent/commercial/156206782/
ПСН	Преображенская пл.	222,6	Собственник сдает в аренду помещение свободного назначения, расположенное на 4 этаже 6 ти этажного здания. Легендарный первый корпус "Электрокомбината", где сосредоточились творческие мастерские, фото студии, архитектурных и дизайнерских бюро. Площадь 222,6 кв.м., ранее находилась творческая студия. Потолки 6 метров, антресоль 45,1 кв.м. электричество по запросу. Прямая аренда	5940	https://www.cian.ru/rent/commercial/160824682/

ПСН	Преобра-женская пл.	115	Сдается в аренду помещение свободного назначения (ПСН), общей площадью 115 кв.м. Помещение расположено в 5-7 минут (пешком) от м. Электрозаводская и м. Преображенская площадь. Адрес объекта: г. Москва, ВАО, район Преображенское, ул. Электрозаводская, 21, к.1, пом. 252. ПСН находится на 2-м этаже шестиэтажного нежилого здания. Здание расположено на первой линии улицы Электрозаводская, вход в здание через проходную систему.	6000	https://www.cian.ru/rent/commercial/158324561/
ПСН	Преобра-женская пл.	370	Аренда от собственника! Сдаётся помещение, расположенное по адресу: г. Москва, ул. Просторная, д. 14, к1, общей площадью 370 кв.м. Помещение располагается в цокольном этаже 14-ти этажного жилого дома. Отдельный вход с торца дома. Дом расположен в районе с развитой инфраструктурой. Удобное местоположение: 2-3 минуты пешком от остановки общественного транспорта, до метро Бульвар Рокоссовского 15 минут пешком. Интенсивный автомобильный и пешеходный трафик. Есть собственные парковочные места во дворе.	5844	https://www.cian.ru/rent/commercial/164078657/

*Копии распечаток интернет-страниц с объектами-аналогами представлены в приложении к настоящему отчету

8.9. Расчет рыночно обоснованной арендной платы

Величина рыночно обоснованной арендной платы за объект аренды определена с применением метода рыночных сравнений.

Метод рыночных сравнений – метод оценки рыночной стоимости (в данном случае аренды) объекта оценки, основанный на анализе цен сделок или предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым – аналогов, имевших место на рынке оцениваемого объекта до даты оценки.

Метод рыночных сравнений основан на основополагающем рыночном ценообразующем принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке. Существенным моментом для целей оценки является определение средней квадратической ошибки и доверительного интервала результата оценки арендной ставки по оцениваемому помещению.

<u>Последовательность определения результата оценки и ее погрешности при применении метода рыночных сравнений</u>

Суть корректировки в методе рыночных сравнений можно выразить в математическом виде следующим образом:

$$\mathrm{V}_{\mathrm{i}}^{\text{кор}} = \mathrm{V}_{\mathrm{i}}\left(a_1^{\Delta x_1} \times a_2^{\Delta x_2} \times \ldots \times a_r^{\Delta x_r}\right) \times \left(1 + a_{r+1}\Delta x_{r+1} + \ldots + a_k \Delta x_k\right)$$

где Vi – цена i-го аналога до корректировки, $V_i^{кор}$ – цена i-го аналога после корректировки, $a_1,\ldots a_k$ – корректирующие коэффициенты, Δx_j – разность значений j-го ценообразующего фактора объекта оценки и объекта-аналога.

После разложения сомножителей первой круглой скобки в ряд Тейлора и удерживания первых членов ряда получим:

$$V_i^{кор} = V_i\left[(1+a_1\Delta x_1)\times(1+a_2\Delta x_2)\times\ldots\times(1+a_r\Delta x_r)\right](1+a_{r+1}\Delta x_{r+1}+\ldots+a_k\Delta x_k)$$

Здесь произведение, находящееся в квадратных скобках, представляет собой совокупность корректировок по первой группе факторов, характеризующих отличия объекта-аналога от объекта оценки с точки зрения сделки (последовательные корректировки). А вторая – совокупность корректировок по второй группе факторов, характеризующих отличия объекта оценки по местоположению, физическим и экономическим характеристикам (параллельные корректировки).

Необходимо заметить, что каждая из последовательных корректировок может содержать промежуточные параллельные корректировки, например корректировка на условия финансирования может содержать внутри себя корректировки на форму оплаты (наличная или безналичная), вид платежа (обычный или авансовый) и структура платежа.

В этом случае модель корректировок цены *l-го* аналога приобретает более сложную форму:

$$V_l^{кор} = V_l\left[\prod_{i=1}^{I_1}\left(1+\sum_{j=1}^{J_i} a_{lij}\Delta_{lij}\right)\right]\left(1+\sum_{i=1}^{I_2} b_{li}\Delta z_{li}\right)(1)$$

Здесь I_1 – количество корректировок по первой группе факторов ($I_1 = 4$), J_i – количество корректировок по i-й подгруппе первой группы факторов, I_2 – количество корректировок по второй группе факторов, a_{lij}, b_{li} – коэффициенты коррекции в первой и второй группах факторов соответственно, Δx_{lij} и Δz_{li} – разность значений ценообразующих факторов объекта аналога и объекта оценки по первой и второй группам соответственно.

Допустим, что цена объекта-аналога и разность значений ценообразующих факторов известны точно. А значения корректирующих коэффициентов известны с ошибкой.

Исходя из этого, выражение (1) в общем виде можно записать следующим образом:

$$V = f(a_1,\ldots,a_k)(2)$$

Здесь $k = \sum_{i=1}^{I_1} J + I_2$ – общее количество коэффициентов, включая коэффициенты b.

Если известны ошибки корректирующих коэффициентов, то, используя выражение (2), можно оценить общую ошибку корректировки цены объекта аналога по правилу сложения дисперсий:

$$\Delta V = \sqrt{\left(\frac{\partial V}{\partial a_1}\right)^2 \Delta a_1^2 + \left(\frac{\partial V}{\partial a_2}\right)^2 \Delta a_2^2 + \ldots + \left(\frac{\partial V}{\partial a_n}\right)^2 \Delta a_k^2}$$

Общая ошибка корректировки используется для оценки ошибки итогового результата.

Представленная выше последовательность используется *для оценки рыночной арендной ставки*. Оценка рыночной арендной ставки методом рыночных сравнений представляет собой

процедуру корректировки цен аналогов в интересах определения наиболее вероятной цены объекта оценки. При этом различают две группы корректировок:

- корректировки по характеристикам сделки;
- корректировки по характеристикам собственности.

Первая группа корректировок выполняется последовательно: каждый раз корректируется откорректированная цена, а вторая – параллельно: базой для каждой корректировки в рамках этой группы является цена, полученная после корректировок по первой группе.

После выполнения корректировок по каждому аналогу необходимо решить задачу последнего этапа – согласование полученных цен в интересах формирования окончательного результата оценки и ее ошибки.

Возможны несколько подходов к ее решению:

- оценка на основе анализа расширенной последовательности;
- оценка на основе расчета средневзвешенного значения;
- оценка на основе анализа количества корректировок по каждому аналогу.

В рамках выполнения настоящего Отчета применена оценка на основе анализа расширенной последовательности.

Данный подход основан на составлении и статистической оценке расширенной последовательности вида:

$$\{V_1\}^m_1 = \{V_1 - \Delta V_{a1}, V_{a1} + \Delta V_{a1}, V_{a2} - \Delta V_{a2}, V_{a2} + V_{a2}, \ldots, V_{am} - \Delta V_{am}, V_{am} + \Delta V_{am}\}.$$

Здесь m — объем выборки.

По данным последовательности рассчитывается выборочная средняя квадратическая ошибка (СКО) результата по формуле:

$$S_m = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{m}(V_i - V)^2}{2m-1}}$$

где V – среднее значение последовательности.

В соответствии с теорией измерений ошибка результата оценки S_V в $\sqrt{m}$ раз меньше ошибки метода:

$$S_V = \frac{S_m}{\sqrt{m}}$$

Далее для выявления вероятных ошибок в оценке исходных данных применен метод анализа малой выборки данных.

Анализ малой выборки данных

Этот метод применяется в случае, когда собрано небольшое количество значений (до 5-6) какого-либо показателя из одного или разных источников.

Практический интерес представляет нахождение доверительной вероятности для заданного доверительного интервала ΔX_0 в случае небольшого числа измерений n.

Доверительная вероятность (иначе, *коэффициент надежности*, или просто *надежность* – вероятность появления ошибки, величина которой не превосходит определенного значения ΔX_0) для доверительного интервала ΔX_0 в случае небольшого числа измерений *n* может быть найдена из так называемого *распределения Стьюдента*. На основании этого распределения составлена таблица коэффициентов Стьюдента t_s (см. нижележащую таблицу), для которых вычислены доверительные вероятности α в случаях конечного числа измерений.

Таблица № 8.4

Число измерений n	**α**				
	0,9	0,6	0,3	0,05	0,001
2	0,16	0,73	2,0	12,7	636,6
3	0,14	0,62	1,3	4,3	31,6
4	0,14	0,58	1,3	3,2	12,9
5	0,13	0,57	1,2	2,8	8,6
6	0,13	0,56	1,2	2,6	6,9
7	0,13	0,55	1,1	2,4	6,0
8	0,13	0,55	1,1	2,4	5,4
9	0,13	0,54	1,1	2,3	5,0
10	0,13	0,54	1,1	2,3	5,0
12	0,13	0,54	1,1	2,2	4,4
20	0,13	0,53	1,1	2,1	4,1
30	0,13	0,53	1,1	2,0	3,7
60	0,13	0,53	1,0	2,0	3,5
100	0,13	0,53	1,0	2,0	3,4
∞	0,13	0,52	1,0	2,0	3,3

При этом коэффициенты Стьюдента t_s находятся по формуле:

$$t_S = \frac{\Delta X_0}{S_x} = \frac{\Delta X_0 \sqrt{n}}{S_n} \quad (3)$$

где:

$$S_n = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n} (x_i - x)^2}{n-1}}$$

Решив ***(3)*** относительно ΔX_0, получаем:

$$\Delta X_0 = \frac{t_S S_n}{\sqrt{n}}$$

Формула позволяет находить доверительный интервал по оценке среднего квадратичного отклонения результата и значению коэффициента Стьюдента t_S, определяемого по таблице.

Из анализа таблицы следует, что значение коэффициента Стьюдента t_S при уровне значимости α = 0,05 с увеличением объема выборки *n* падает и асимптотически приближается к двум. Разность (t_S – 2) со статистической точки зрения представляет собой своеобразный штраф за малость выборки, который уменьшается с увеличением ее объема.

При расчёте с применением сравнительного подхода, как уже отмечалось выше, необходимо скорректировать арендные ставки по сопоставимым объектам на отличия между объектом аренды и аналогами. Арендные ставки сопоставимых объектов корректировались с учетом ценообразующих факторов (ЦОФ) и параметров описанных в п. 7.3 настоящего отчета:

Все ценообразующие факторы по объекту аренды определены в анализе рынка коммерческой недвижимости в городе Москве (см. раздел 7.3).

Исходные данные для расчёта и расчет рыночно обоснованной арендной платы и доверительного интервала за объект аренды представлены в таблицах 8.5 и 8.6.

Исходные данные для расчёта рыночно обоснованной арендной платы и доверительного интервала за объект аренды

Таблица № 8.5

	Объект аренды	Номер объекта-аналога				
		1	2	3	4	5
	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение объекта, метро	Сокольники	Преображенская пл.	Преображенская пл.	Преображенская пл.	Преображенская пл.	Преображенская пл.
Арендная ставка (предложение) за 1 кв.м/год		7 920	6 500	5 940	6 000	5 844
Условия оплаты						
Размер ставки по договору	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Форма оплаты	б/наличная	б/наличная	б/наличная	б/наличная	б/наличная	б/наличная
Вид и структура платежа	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.
Качество передаваемых прав		аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
Условия сделки						
Характер сделки		коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Условия рынка (дата предложения)		Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Характеристики объектов-аналогов						
Местоположение	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Общая площадь, кв.м.	130,9	69,0	115,0	222,6	115,0	370,0
Отделка-состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное

Расчет рыночно обоснованной арендной платы и доверительного интервала за объект аренды

Таблица № 8.6

	Объект аренды	Номер сопоставимого объекта				
		1	2	3	4	5
Сегмент рынка	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Местоположение объекта, метро	Сокольники	Преображен-ская пл.	Преображен-ская пл.	Преображен-ская пл.	Преображен-ская пл.	Преображен-ская пл.
Ставка аренды для пом., м^2/год на 22.09.2017		7 920	6 500	5 940	6 000	5 844
1	2	3	4	5	6	7
1 группа факторов						
Уторгование, %		-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%	-8,0%
Условия финансирования						
Форма оплаты	б/нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.
Корректировка в %		0%	0%	0%	0%	0%
Вид и структура платежа	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.	обычный, без экспл. Расх.
Корректировка в абсолют. величину		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество перед. прав	см. п. 8.4.3	аналогич.	аналогич.	аналогич.	аналогич.	аналогич.
Корректировка в абсолютную величину		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия сделки						
Характер сделки		коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Условия рынка	сейчас	сейчас	сейчас	сейчас	сейчас	сейчас
корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Общая относительная корректировка		0,9200	0,9200	0,9200	0,9200	0,9200
Скорректированная цена		7 286,40	5 980,00	5 464,80	5 520,00	5 376,48
2 группа факторов						
Местоположение		то же	то же	то же	то же	то же
Значение ЦОФ		0	0	0	0	0
Разность ЦОФ		0	0	0	0	0
Коэффициент корректировки	корректировка не производилась					
Ошибка коэффициента						
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ошибка корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Таблица № 8.6 (часть 2)

1	2	3	4	5	6	7
Общая площадь	130,9	69,0	115,0	222,6	115,0	370,0
Значение ЦОФ		0	0	0	0	0
Разность ЦОФ		0	0	0	0	0
Коэффициент корректировки	корректировка не производилась					
Ошибка коэффициента						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Ошибка корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Отделка-состояние	нормальное (рабочее)	нормальное (рабочее)	нормальное (рабочее)	нормальное (рабочее)	нормальное (рабочее)	нормальное (рабочее)
Значение ЦОФ		0	0	0	0	0
Разность ЦОФ		0	0	0	0	0
Коэффициент корректировки	корректировка не производилась					
Ошибка коэффициента						
Корректировка		0%	0%	0%	0%	0%
Ошибка корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Общая ошибка по 2 группе		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Коэффициент корректировки по 2 группе		1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Общий коэффициент корректировки		0,9200	0,9200	0,9200	0,9200	0,9200
Откорректированная цена		7 286,40	5 980,00	5 464,80	5 520,00	5 376,48
Общая ошибка корректировки		0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
Статистический ряд		7 286,40	5 980,00	5 464,80	5 520,00	5 376,48
Количество членов ряда	12	7 286,40	5 980,00	5 464,80	5 520,00	5 376,48
Среднее значение ряда		5 926				
Стандартная ошибка выборки		237,3				
Коэффициент Стьюдента (95%)	2,2					
Доверительный интервал		546		9,21%		
Диапазон оценки:	*от*	*5 380*	*до*	*6 472*		
Принимаемое значение арендной ставки с учетом НДС и эксплуатационных расходов:		5 926	за 1 кв.м в год.			

<u>Вывод:</u> В результате расчетов, произведенных с применением стандартной компьютерной программы *Microsoft Excel* и приведенных в таблицах **№ 8.6**, Оценщик пришел к заключению:

*рыночно обоснованная арендная плата за объект аренды **V** на дату оценки с 95 %-ной вероятностью находится в интервале двух значений ошибки результата:*

***V= 5 926 ± 546** руб./м²/год, или **V** находится в диапазоне **[5 380; 6 472]** руб./м²/год с учетом НДС и без операционных расходов.*

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

После применения различных подходов к оценке стоимости Объекта оценки, были получены следующие результаты:

Таблица № 9.1

Сравнительный подход	5 926 руб./м^2/год
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	Не применялся

Ввиду того обстоятельства, что в настоящем отчете использован только один подход, согласованная стоимость равна стоимости, полученной в рамках сравнительного подхода.

Итоговое заключение о рыночно обоснованной арендной плате за объект аренды[15]

В результате произведенных в разделе 8.9 расчетов получены следующие результаты:

Таблица № 9.2

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Рыночно обоснованная арендная плата за объект аренды (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	руб./м^2 в год	***5 926***
2	Доверительный интервал	%	***± 9,21***

На основании всего изложенного оценщик пришел к заключению:

Рыночно обоснованная арендная плата за объект аренды на дату оценки составляет: 5 926 руб./м^2 в год с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных расходов.

Генеральный директор _____ **М.А. Гарбузов**

Оценщик _____ **В.И. Медведев**

[15] *Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (шести) месяцев.*

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

2. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;

3. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 2 "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;

4. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 3 "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299.

5. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 7 "Оценка недвижимости (ФСО № 7)", утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611.

6. Международные стандарты оценки. Седьмое издание 2005 (МСО 2005).

7. Земельный кодекс РФ.

8. ВСН 53-86 (р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

9. Е.И. Тарасевич. Оценка недвижимости. Санкт-Петербург. 1997 г.

10. Д.Фридман, Н.Оурдуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Москва. 1997 г.

11. Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. 1997 г.

12. С.В. Грибовский. Методология определения арендной платы за земли поселений. www.appraiser.ru.

13. С.В. Грибовский. Оценка доходной недвижимости. Санкт-Петербург. 2001 г.

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

15. Проект «Технического задания на проведение оценки рыночно обоснованной арендной платы за встроенные помещения, являющиеся собственностью Российской Федерации и расположенные на территории поселений», версия от 01.06.2006 г., разработан отделом оценки ФАУФИ.

16. Данные интернет-сайтов рубрики «Недвижимость».

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

I. Копия документов предоставленных заказчиком.

II. Распечатки интернет-страниц с объектами-аналогами для расчета арендной ставки по объекту аренды.

III. Копии документов оценщика.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Дата выдачи: 14 МАЙ 2012

Документы-основания: • Постановление Правительства Москвы от 03.08.1999 № 713

• Контракт на право оперативного управления от 04.04.2000 №0-1338

• Дополнительное соглашение от 10.05.2007 к Контракту на право оперативного управления от 04.04.2000 №0-1338

Субъект (субъекты) права: Государственное автономное учреждение культуры города Москвы "Парк культуры и отдыха "Сокольники", ИНН: 7718059719, ОГРН: 1027700123285, дата гос.регистрации: 20.07.2000, наименование регистрирующего органа: Московская регистрационная палата, КПП: 771801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, г.Москва, ул.Сокольнический Вал, д.1, строен.1

Вид права: Оперативное управление

Объект права: нежилое здание, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 130,9 кв.м, инв.№ 1407, лит. 63, адрес (местонахождение) объекта: г.Москва, алл.Песочная, д.5, стр.4

Кадастровый (или условный) номер: 78188

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "30" мая 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/03-002/2000-1051

Регистратор Степанова Т. П.

М.П. (подпись)

77-АН 742342

РФ

Приложение 2
к постановлению Правительства Москвы
от 1 декабря 1998г. №915

Форма 1б
Действительна в течение 1 года

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ Восточное

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ТБТИ

По состоянию на " 26 апреля 2005г Номер паспорта ТБТИ № 1407/63

Информация по домовладению

Город	Москва	Административный округ						Восточный						
Район								Сокольники						
(ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)								Песочная аллея						
Домовладение №	------	------	------	------	------	5		Номер квартала	-----	-----	------	------		
Владение №	------	------	------	------	------	5			1	4	0	7		
Строение №	------	------	------	-----	------	4			-----	------	-----	------		
Площадь земельного участка	По землеотводным документам (кв.м)						------	------	------	------	------	------		
	Фактическая						------	------	3	2	6	5		
Количество строений и сооружений (шт.)	------	7	Площадь застройки (кв.м)				------	------	1	1	5	8		

Описание объекта права

Учетный номер кондоминиума	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------
Наименование кондоминиума	----------											
Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)	Государственное автономное учреждение культуры города Москвы "Парк культуры и отдыха"											
Кадастровый номер	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------
Вл.№/ стр.№	д. 5/стр. 4											
Общая площадь (кв.м)	130,9 кв.м											
Занимаемая площадь (кв.м)	130,9 кв.м											
Функциональное назначение	нежилое											
Этажность	1											
Материал стен	кирпич											
Площадь застройки (кв.м)	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	8	0
Объем (куб.м)	------	------	------	------	------	------	------	------	------	2	4	0
Год постройки	------	------	------	------	------	------	------	------	1	9	7	4
% износа	45%											
Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	1	1

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Начальник ТБТИ Л.А. Сверчкова 30 октября 2012г Подпись

Исполнитель Т.С. Жулёва 30 октября 2012г Подпись

Руководитель группы
инвентаризации строений
и сооружений
Беленкова Е.В.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

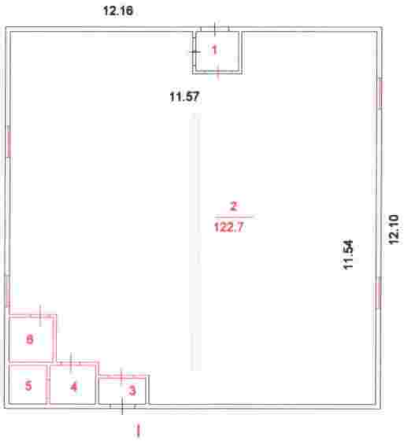
НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР./ПОМЕЩ. № I

КОРП. (СТР.) № (4) ДОМ № 5

ПО (УЛ./ПЕР.) Песочная аллея

Восточный административный округ г. МОСКВЫ

1 й этаж



Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Поэтажный план составлен по состоянию на 26 апреля 2005 г.

Исполнитель Жулёва Т. С.

Проверил Беленкова Е. В.

30 октября 2012 г.

Масштаб 1: 200

Восточное ТБТИ

Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: Песочная аллея, 5, стр.4

Помещение N I Тип: Культпросветительские ф.25

Последнее обследование 26.04.2005

Сведениями о соблюдении требований пункта 4 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации ГУП МосгорБТИ не располагает

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Высота
				в т.ч.			в т.ч.		
			всего	основ.	вспом.	лодж.	балк.	проч.	
1	1	тамбур	1,8		1,8	культур			265
	2	зал автоматов	122,7	122,7		культур			
	3	тамбур	1,1		1,1	культур			
	4	касса	1,9	1,9		культур			
	5	пом.подсобное	1,4		1,4	культур			
	6	пом.подсобное	2,0		2,0	культур			
Итого по помещению			130,9	124,6	6,3				
---Нежилые помещения всего			130,9	124,6	6,3				
в т.ч. Культпросветит.			130,9	124,6	6,3				
Итого по этажу 1			130,9	124,6	6,3				
---Нежилые помещения всего			130,9	124,6	6,3				
в т.ч. Культпросветит.			130,9	124,6	6,3				
Итого по зданию			130,9	124,6	6,3				
---Нежилые помещения всего			130,9	124,6	6,3				
в т.ч. Культпросветит.			130,9	124,6	6,3				

Адрес не зарегистрирован в Адресном реестре зданий и сооружений г.Москвы

Экспликация на 1 странице 30.10.2012 г.

Исполнитель _____ Жулёва Т.С.

24 34 302055

5 Восточное территориальное бюро технической инвентаризации города Москвы

Руководитель группы инвентаризации строен и сооружений Беленкова Е.

02 34 12 0053803

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист N 1 , всего листов 2

здание
(вид объекта недвижимого имущества)

Дата 30.10.2012
Кадастровый номер -
Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 1407/63 (02403717)

1. Описание объекта недвижимого имущества
1.1. Наименование игровой зал
1.2. Адрес (местоположение):

Субъект Российской Федерации	Москва	
Район (Административный округ)	Восточный	
Муниципальное образование	тип	район
	наименование	Сокольники
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Москва
Улица (проспект,переулок и т.д.)	тип	аллея
	наименование	Песочная
Номер дома	5	
Номер корпуса	-	
Номер строения	4	
Литера	-	
Иное описание местоположения	-	

1.3. Основная характеристика: общая площадь (тип), 130,9 (значение), кв.м. (единица измерения)
степень готовности объекта незавершенного строительства
1.4. Назначение: нежилое здание
1.5. Этажность:
количество этажей 1 , количество подземных этажей: -
1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства) 1974
1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества 77:03:0001001:0057
1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:
-
1.9. Примечание: год обследования - 2005

1.10. ГУП МосгорБТИ (Восточное ТБТИ)
(наименование органа или организации)
свидетельство об аккредитации N МА-15-06/1 от 14 июля 2005 г.

Начальник Восточного ТБТИ М.П. (подпись) Л.А. Сверчкова (инициалы, фамилия)

02 34 12 0053801