

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*

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*

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)<sup>6</sup>*

<sup>4</sup> См. МСО 2005, Основные понятия и принципы оценки, Типы имущества, п.п. 2.1.-2.2.

<sup>5</sup> См. ECO, S4.11.

<sup>6</sup> 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 допустимую 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<sup>7</sup> (ст. 128 ГК РФ). Были проанализированы и отвергнуты варианты

<sup>7</sup> 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»<sup>8</sup>, 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<sup>9</sup>. 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<sup>10</sup>:

- 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<sup>11</sup>.

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.

<sup>8</sup> 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.

<sup>9</sup> Ст. 606 ГК.

<sup>10</sup> Ст. 190 ГК РФ.

<sup>11</sup> 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
<b>1</b>	<b>Наличие/отсутствие обременений прав пользования и владения:</b>	
	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
<b>2</b>	<b>Срок аренды. Ограничения срока и условий продления договора. В том числе, установление бессрочного характера договора</b>	от 1 года
<b>3</b>	<b>Условия досрочного расторжения договора</b>	стандартные
<b>4</b>	<b>Обязательность регистрации договора аренды</b>	регистрация
<b>5</b>	<b>Прочая информация</b>	
	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-хозяйственных 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<sup>12</sup>, 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

<sup>12</sup> IVS, 7<sup>th</sup> 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 проводиться 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 является 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/ Производственное / Складское
2	Правомочные способы использования	Офисное / Торговое / Сфера услуг/ Производственное / Складское
3	Финансово осуществимые способы использования	Офисное / Торговое / Сфера услуг/ Производственное / Складское
4	Максимально эффективный способ использования	Складское

*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 *складского помещения* 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 складского помещения, 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 делается 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<sup>13</sup> (либо предложений к аренде)<sup>14</sup>.

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.

<sup>13</sup> В случае использования предложения к аренде, под договором аренды подразумевается предлагаемый к заключению типичный договор аренды, либо анализируются предлагаемые условия аренды.

<sup>14</sup> 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 3 при использовании данных хотя бы об одной сделке с объектом-аналогом, и не менее 4 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, вычлняя 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) – 4 (четыре);
- ✚ предельная ошибка интервального оценивания полученного результата при уровне доверия 95% составляет **5,92%** (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 нижеприведенной таблице с учетом НДС).

*Данные по величине предложения аренды помещений*

Таблица № 8.3

Тип помещения	Расположение	Размер м <sup>2</sup>	Доп. Информация	Стоимость аренды м <sup>2</sup> /г в руб.	Источник Тел.
Склад	Черкизовская, Преображенская пл.	135,0	Отапливаемое складское помещение в бизнес-центре. Цокольный этаж. Наличие грузового лифта. Имеются офисные помещения различной площади. Есть интернет, телефония. Предоставляется юридический адрес (бесплатно). Своя парковка на территории. Функционирует столовая. Круглосуточная охрана. НДС и коммунальные платежи включены в стоимость аренды.	6000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/220508388/">https://www.cian.ru/rent/commercial/220508388/</a>
склад	Преображенская пл.	187,0	Аренда склада рядом с метро «Преображенская площадь» (3 мин. Пешком) на (-1) этаже здания. Помещение склада полностью соответствует общепринятым нормативам по СП, СниП и ПУЭ, а также нормативным ГОСТам. Чистое. Ремонт не требуется.	5784	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219417057/">https://www.cian.ru/rent/commercial/219417057/</a>
склад	Преображенская пл.	413,8	Предлагаем в аренду помещение под склад /производство общей площадью 413.8 м <sup>2</sup> . В строении 61 на территории БЦ Красный Богатырь. Отдельный вход, ворота. Помещение готово к въезду, в нем выполнена качественная отделка. Проведен интернет и телефония. В помещении высокие потолки. Доступ на территорию круглосуточный	6000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/219459256/">https://www.cian.ru/rent/commercial/219459256/</a>
склад	Сокольники, Электрозаводская	500,0	складской комплекс Бауманский. БЕЗ КОМИССИИ! Сдается в аренду склад площадью 500 м <sup>2</sup> на 2 этаже в складском комплексе класса С Бауманский, расположенном в 10 минут транспортом от метро Бауманская. Планировка: открытая. Состояние помещения: с	6000	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/210208930/">https://www.cian.ru/rent/commercial/210208930/</a>

		ремонт.	Налоговая	1!			
		Арендная	ставка	включает			
		НДС, коммунальные		платежи			
		оплачиваются по факту потребления					

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

## 8.9. Расчет рыночной стоимости права пользования

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.

### Последовательность определения результата оценки и ее погрешности при применении метода рыночных сравнений

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

$$V_i^{\text{кор}} = V_i (a_1^{\Delta x_1} \times a_2^{\Delta x_2} \times \dots \times a_r^{\Delta x_r}) \times (1 + a_{r+1} \Delta x_{r+1} + \dots + a_k \Delta x_k)$$

где  $V_i$  – цена  $i$ -го аналога до корректировки,  $V_i^{\text{кор}}$  – цена  $i$ -го аналога после корректировки,  $a_1, \dots, a_k$  – корректирующие коэффициенты,  $\Delta x_j$  – 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:

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

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-zo* аналога приобретает более сложную форму:

$$V_1^{\text{кор}} = V_1 \left[ \prod_{i=1}^{I_1} \left( 1 + \sum_{j=1}^{J_i} a_{lij} \Delta_{lij} \right) \right] \left( 1 + \sum_{i=1}^{I_2} b_{li} \Delta z_{li} \right) (1)$$

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,  $\Delta_{lij}$  и  $\Delta z_{li}$  – 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:

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

Здесь  $k = \sum_{i=1}^{I_1} J_i + I_2$  – 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:

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

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:

$$\{V_1\}_{m1} = \{V_1 - \Delta V_{a1}, V_{a1} + \Delta V_{a1}, V_{a2} - \Delta V_{a2}, V_{a2} + \Delta V_{a2}, \dots, V_{am} - \Delta V_{am}, V_{am} + \Delta V_{am}\}.$$

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  $\Delta X_0$  в случае небольшого числа измерений  $n$ .

*Доверительная вероятность* (иначе, *коэффициент надежности*, или просто *надежность* — вероятность появления ошибки, величина которой не превосходит определенного значения  $\Delta X_0$ ) для доверительного интервала  $\Delta X_0$  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  $\alpha$  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  $\Delta X_0$ , 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  $\alpha = 0,05$  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 рыночной стоимости права пользования и доверительного интервала за объект аренды представлены в таблицах 8.5 и 8.6.

*Исходные данные для расчёта рыночной стоимости права пользования объектами аренды и доверительного интервала*

*Таблица № 8.5*

	Объект аренды	Номер объекта-аналога			
		1	2	3	4
	склад	склад	склад	склад	склад
Местоположение объекта, метро	Сокольники	Черкизовская, Преображенская пл.	Преображенская пл.	Преображенская пл.	Сокольники, Электрозаводская
Арендная ставка (предложение) за 1 кв.м/год		6 000	5 784	6 000	6 000
<b>Условия оплаты</b>					
Размер ставки по договору	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная	рыночная
Форма оплаты	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.
Качество передаваемых прав		аналогичные	аналогичные	аналогичные	аналогичные
<b>Условия сделки</b>					
Характер сделки		коммерч.	Коммерч.	Коммерч.	Коммерч.
Срочность сделки	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
<b>Характеристики объектов-аналогов</b>					
Общая площадь, кв.м.	258,3	135,0	187,0	413,8	500,0
Наличие отопления	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется
Материал стен	металл	Кирпич / ж/б	Кирпич / ж/б	Кирпич / ж/б	Кирпич / ж/б
Отделка-состояние	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное	нормальное

**Расчет рыночной стоимости права пользования объектами аренды и доверительного интервала за объект аренды**

Таблица № 8.6

	Объект аренды	Номер сопоставимого объекта			
		1	2	3	4
Сегмент рынка	склад	склад	склад	склад	склад
Местоположение объекта, метро	Сокольники	Черкизовская, Преображенская пл.	Преображенская пл.	Преображенская пл.	Сокольники, Электrozаводская
Ставка аренды для пом., м2/год на 20.04.2020		6 000	5 784	6 000	6 000
1	2	3	4	5	6
<i>1 группа факторов</i>					
Уторгование, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%	-6,0%
Условия финансирования					
Форма оплаты	б/нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.	б/нал.
Корректировка в %		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.
Корректировка в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Качество перед. прав	см. п. 8.4.3	аналогич.	аналогич.	аналогич.	аналогич.
Корректировка в абсолютную величину		0,00	0,00	0,00	0,00
Корректировка в %		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Условия сделки					
Характер сделки		коммерч.	коммерч.	коммерч.	коммерч.
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Срочность сделки	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно	не срочно
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Условия рынка	сейчас	сейчас	сейчас	сейчас	сейчас
корректировка		0%	0%	0%	0%
Общая относительная корректировка		0,94	0,94	0,94	0,94
Скорректированная цена		5 640,00	5 436,96	5 640,00	5 640,00
<i>2 группа факторов</i>					
Местоположение		То же	То же	То же	То же
Значение ЦОФ		0	0	0	0
Разность ЦОФ		0	0	0	0
Коэффициент корректировки	корректировка не производилась				
Ошибка коэффициента					
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Ошибка корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
Общая площадь	258,3	135,0	187,0	413,8	500,0
Значение ЦОФ		0	0	0	6
Разность ЦОФ		0	0	0	6
Коэффициент корректировки	1%				
Ошибка коэффициента	0,1%				
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%	6,0%
Ошибка корректировки		0,00	0,00	0,00	33,84

Таблица № 8.6 (часть 2)

1	2	3	4	5	6
Отделка-состояние	нормальное (рабочее)	нормальное (рабочее)	нормальное (рабочее)	нормальное (рабочее)	нормальное (рабочее)
Значение ЦОФ		0	0	0	0
Разность ЦОФ		0	0	0	0
Коэффициент корректировки	корректировка не производилась				
Ошибка коэффициента					
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Ошибка корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
Материал стен	металл	Кирпич / ж/б	Кирпич / ж/б	Кирпич / ж/б	Кирпич / ж/б
Значение ЦОФ		-1	-1	-1	-1
Разность ЦОФ		-1	-1	-1	-1
Коэффициент корректировки	22,0%				
Ошибка коэффициента	2,20%				
Корректировка		-22,0%	-22,0%	-22,0%	-22,0%
Ошибка корректировки		-116,64	-112,44	-116,64	-116,64
Наличие отопления	отсутствует	имеется	имеется	имеется	имеется
Значение ЦОФ		-1	-1	-1	-1
Разность ЦОФ		-1	-1	-1	-1
Коэффициент корректировки	17,0%				
Ошибка коэффициента	1,70%				
Корректировка		-17,0%	-17,0%	-17,0%	-17,0%
Ошибка корректировки		-95,88	-92,43	-95,88	-95,88
Общая ошибка по 2 группе		150,9896	145,5543	150,9896	154,7353
Коэффициент корректировки по 2 группе		0,6100	0,6100	0,6100	0,6700
Общий коэффициент корректировки		0,5734	0,5734	0,5734	0,6298
Откорректированная цена		3 440,40	3 316,55	3 440,40	3 778,80
Общая ошибка корректировки		150,9896	145,5543	150,9896	154,7353
Статистический ряд		3 289,41	3 171,00	3 289,41	3 624,06
Количество членов ряда	8	3 591,39	3 462,10	3 591,39	3 933,54
Среднее значение ряда		3 494			
Стандартная ошибка выборки		86,4			
Коэффициент Стьюдента (95%)	2,4				
Доверительный интервал		207		5,92%	
Диапазон оценки:	от	3 287	до	3 701	
Принимаемое значение арендной ставки с учетом НДС и без эксплуатационных расходов:			3 494	за 1 кв.м в год.	

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

Таблица № 9.1

Сравнительный подход	3 494 руб./м <sup>2</sup> /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 рыночной стоимости права пользования объекта аренды<sup>15</sup>

В результате произведенных в разделе 8.9 расчетов получены следующие результаты:

Таблица № 9.2

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	Рыночная стоимость права пользования объекта аренды (с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей)	руб./м <sup>2</sup> в год	<b>3 494</b>
2	Доверительный интервал	%	<b>± 5,92</b>

На основании всего изложенного оценщик пришел к заключению:

**Рыночная стоимость права пользования объекта аренды  
на дату оценки составляет:  
3 494 руб./м<sup>2</sup> в год с учетом НДС, без учета эксплуатационных расходов и  
коммунальных расходов.**

Генеральный директор



М.А. Гарбузов

Оценщик

В.И. Медведев

<sup>15</sup> 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](http://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.



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:

03 АПР 2012

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

- Контракт на право оперативного управления №0-1350 от 04.04.2000 г. с Департаментом государственного и муниципального имущества города Москвы;
- Дополнительное соглашение от 18.01.2005 г. с Департаментом имущества города Москвы к Контракту на право оперативного управления №0-1350 от 04.04.2000 г.;
- Дополнительное соглашение от 18.03.2009 г. с Департаментом имущества города Москвы к контракту на право оперативного управления №0-1350 от 04.04.2000 г.

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: склад, 1 - этажный, общая площадь 516,5 кв.м, инв.№ 1407, лит. 73, адрес объекта: г.Москва, 1-й Лучевой просек, д.9, строен.5

Кадастровый (или условный) номер: 75945

Существующие ограничения (обременения) права: аренда

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "01" июня 2000 года сделана запись регистрации № 77-01/03-002/2000-1141

Регистратор

Локтионова И. А.

МП

(подпись)

77-АН 741489



ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ БТИ | Преображенское

### ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА ТБТИ

По состоянию на " 21 " декабря 2006г. Номер паспорта ТБТИ № 1407/73

#### Информация по домовладению

Город	Москва	Административный округ				Восточный				
Район						Сокольники				
(ул., пл., пер., просп., туп., бульв. и т.п.)						1-й Лучевой просек				
Домовладение №					9	Номер квартала				
Дом №					9		1	4	0	7
Строение №					5					
Площадь земельного участка	По землеотводным документам (кв.м)									
	Фактическая									
Количество строений и сооружений (шт.)		5	Площадь застройки (кв.м)					2	3	2 2



**Описание объекта права**

Учетный номер condominiuma	-----
Наименование condominiuma	-----
Наименование правообладателя (Ф.И.О. для физического лица)	Государственное автономное учреждение культуры города Москвы "Парк культуры и отдыха "Сокольники"
Кадастровый номер	-----
Дом № / строение №	дом 9, стр 5
Общая площадь (кв.м)	516,5 кв.м
Занимаемая площадь (кв.м)	258,3 кв.м
Функциональное назначение	склад
Этажность	1
Материал стен	метал.
Площадь застройки (кв.м)	----- 5 1 9
Объем (куб.м)	----- 2 6 2 7
Год постройки	----- 1 9 9 3
% износа	20
Инвентаризационная стоимость (тыс. руб.)	----- 3 0

Характеристики объекта приведены в экспликации к поэтажному плану.

Начальник ТБТИ Л. А. Сверцова



Подпись \_\_\_\_\_

Исполнитель С. Н. Евсева

22 октября 2014г.

Подпись \_\_\_\_\_

Преображенское ТБТИ  
Э К С П Л И К А Ц И Я

По адресу: 1-й Лучевой просек, 9, стр.5

стр. 1

Помещение N I Тип: Складские  
Последнее обследование 22.11.2004

ф.25

Этаж	NN комн.	Характеристики комнат и помещений	Общая площадь			Площадь помещений вспомогат. использ. (с коэф.)			Вы- со- та
			всего	в т.ч.		лодж.	в т.ч.		
				основ.	вспом.		балк.	проч.	
1	1	склад	258,3	258,3			складс.		760
Итого по помещению			258,3	258,3					
---Нежилые помещения всего			258,3	258,3					
в т.ч. Складские			258,3	258,3					

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

Экспликация на 1 странице

20.10.2014 г.

Исполнитель \_\_\_\_\_

Евсеева С.Н.

44 34 301220



Руководитель производственной группы  
Преображенского ТБТИ  
Абрамов Д.М.



02 34 13 0046626

**ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН**

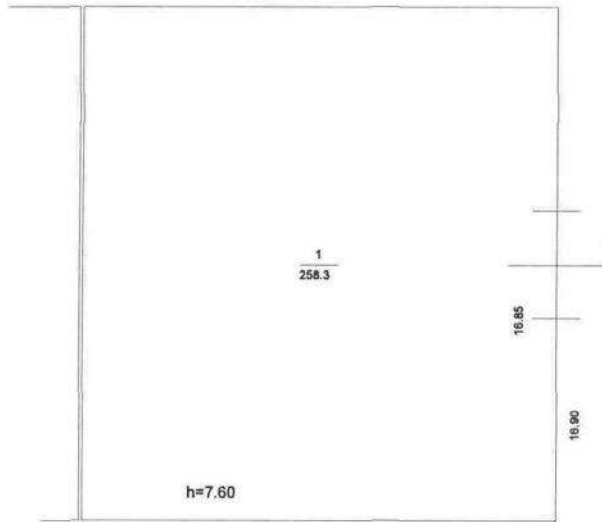
НА ЧАСТЬ 1 этаж КВАР. № 1  
ПОМЕЩ.

КОРП. (СТР.) № ( 5 ) ДОМ № 9

ПО (УЛ./ПЕР.) 1-й Лучевой просек

Восточный административный округ г. МОСКВЫ

**1 й этаж**



**Преображенское  
территориальное бюро  
технической инвентаризации  
города Москвы**

Поэтажный план составлен по состоянию на  
22 ноября 2004 г.

Исполнитель Евсеева С. Н.

Проверил Абрамов Д. М.

20 октября 2014 г.

Масштаб 1: 200




Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
19 (девятнадцать) листов

Арендодатель Лапшин /А.В. Лапшин/



Арендатор Мачкалян /Г.А. Мачкалян/

Склад (В), 135 м<sup>2</sup>  
 в Бизнес-центре «Славян»  
 Москва, ВАО, р-н Покровка, Шанурская ул., БСЗ, 1 этаж  
 Чистый этаж, 7 этаж, лифт, парковка, 30 мин. на транспорте  
 Просторная площадь, 4 мин. до метро



135 м<sup>2</sup> | -1 из 7 | Свободно

Легко продать БЕЗ КОМИССИИ! Отличное состояние помещения в Бизнес-центре. Чистый этаж. Наличие грузового лифта. Имеется охраняемая парковочная площадка. Есть интернет, телефония. Гарантируется юридическая чистота! Своя парковка на территории. Финансирует, участвует в строительстве квартир. НДС и коммунальные платежи включены в стоимость аренды.

67 500 Р/мес.

Ирина Недомогалова  
 Руководитель отдела продаж  
 14 лет опыта | 2000 сделок  
 Склад 135 кв.м. в бизнес-центре


Светлана Демидова  
 Руководитель отдела продаж

Аренда помещений от 500 кв.м. от 10 кв.м.  
 Расположен на территории Бизнес-центра «Славян» в районе Покровка. Развитая инфраструктура. Удобное расположение. Развитая транспортная сеть. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура.

Квартиры от 1 500 000 руб. от 10 кв.м.  
 Удобный вход. Бизнес-центр. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура.

Квартиры от 1 500 000 руб. от 10 кв.м.  
 Удобный вход. Бизнес-центр. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура.

Склад, 187 м<sup>2</sup>  
 Москва, ВАО, р-н Покровка, Большая Новославянская ул., БСЗ, Москва  
 Просторная площадь, 2 мин. пешком



187 м<sup>2</sup> | -1 из 5 | 4 м | Свободно

Аренда склада район: метро "Покровская площадь" 2 мин. пешком на 1-2 этаж здания. Помещение в идеальном состоянии соответствует требованиям к СП, СЭП и ГОЗ, а также коммерческим гос. заказам.

Метро: Рязань на требуюте.

Имеется удобный вход для грузового транспорта, а также дворовая для поручения хозяйственных работ.

90 134 Р/мес.

Ирина Недомогалова  
 Руководитель отдела продаж  
 14 лет опыта | 2000 сделок  
 Бизнес-центр НДС, без комиссии

Ирина Недомогалова  
 Руководитель отдела продаж

Аренда помещений от 500 кв.м. от 10 кв.м.  
 Расположен на территории Бизнес-центра «Славян» в районе Покровка. Развитая инфраструктура. Удобное расположение. Развитая транспортная сеть. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура.

Квартиры от 1 500 000 руб. от 10 кв.м.  
 Удобный вход. Бизнес-центр. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура.

Квартиры от 1 500 000 руб. от 10 кв.м.  
 Удобный вход. Бизнес-центр. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура. Развитая инфраструктура.



Аренда склада 413,8 м² Краснобугорская ул., 2С1, Москва, ЗАО, р-н Басманный м. Притомская площадь - база ЦИАН объявление 212403254

Улицы: 16.12. 13 фотографий. Как сюда?


### Склад (В), 413,8 м²

в аренду предлагается склад площадью 413,8 м²

Москва ЗАО р-н Басманный Краснобугорская ул., 2С1. 16 этаж

Краснобугорская площадь - 21 мин. пешком. Вокзалы: 7 мин. транспортом

Ключи в наличии



413,8 м²  
Площадь

1 из 2  
Этаж

Свободно  
Помещение

Предлагается в аренду помещение под склад площадью 413,8 м². А с/решение КЭ не требуется. ВД пожарной безопасности. Отдельный вход, вентиляция. Помещение готово к сдаче, в нем выполнены все необходимые работы. Помещение подходит для хранения различных товаров. Доступ на территорию круглосуточный. Помещение будет сдано для аренды до 15.11.2019г. Доступность от метро Краснобугорская площадь 21 мин. пешком. Вокзалы: 7 мин. транспортом. Рядом транспортная развязка. Прямая Метро. Рязанский наб., Садовые вл., Академич. ТТК, на ТЕРРИТОРИИ БИЗНЕС-ЦЕНТРА и можно использовать как склад, так и для хранения. Видеонаблюдение, охрана 24/7. Система контроля доступа. Система вентиляции и кондиционирования воздуха. Профессиональное обслуживание.

206 900 Р/мес. + НДС

1000 м² в год

Склады в аренду от ЦИАН

Бесплатно НДС, без комиссии

990 City Best

Помещение площадью 413,8 м²

Суд: 137/01/010/19

Получить ключи

Написать сообщение

Аренда помещений от 10 000 руб./мес. от 10 м²

Помещения на любой этаж. Складские помещения. Прямая аренда. Вокзалы. Районы метро. Помещения от 1. Акция! Специальный тариф. Ежегодный рост цен.

Получить ключи

1000 м² в год

Склады в аренду от ЦИАН

Бесплатно НДС, без комиссии

990 City Best

Помещение площадью 413,8 м²

Суд: 137/01/010/19

Получить ключи

Написать сообщение

Аренда помещений от 10 000 руб./мес. от 10 м²

Помещения на любой этаж. Складские помещения. Прямая аренда. Вокзалы. Районы метро. Помещения от 1. Акция! Специальный тариф. Ежегодный рост цен.

Получить ключи

1000 м² в год

Склады в аренду от ЦИАН

Бесплатно НДС, без комиссии

990 City Best

Помещение площадью 413,8 м²

Суд: 137/01/010/19

Получить ключи

Написать сообщение

Аренда склада 100 м² Центросоюзный пер., 2А, Москва, ЦАО, р-н Басманный м. Электрозаводская - база ЦИАН объявление 212009310

Улицы: 20.01. 12 фотографий. Как сюда?

### Склад (С), 100 м²


в аренду предлагается склад площадью 100 м²

Москва ЦАО р-н Басманный Центросоюзный пер., 2А. 16 этаж

Электрозаводская - 21 мин. пешком. Вокзалы: 7 мин. транспортом

Складские - 7 мин. до Трансильватор

Ключи в наличии



100 м²  
Площадь

1 из 3  
Этаж

Свободно  
Помещение

Лин. 27/02/19, генеральный директор Вексельберг, М.З. КОМИССАРОВ. Сдается в аренду склад площадью 100 м² на 2 этаже в здании бизнес-центра. С бизнесом, расположенном в 10 минут транспортом от метро Басманный. Помещение открытое. Системы кондиционирования. Метро [3]. Арендная ставка включает НДС. Коммунальные платежи оплачиваются по факту потребления.

250 000 Р/мес. + НДС

1000 м² в год

Склады в аренду от ЦИАН

Бесплатно НДС, без комиссии

990 City Best

Помещение площадью 100 м²

Суд: 137/01/010/19

Получить ключи

Написать сообщение

Аренда помещений от 10 000 руб./мес. от 10 м²

Помещения на любой этаж. Складские помещения. Прямая аренда. Вокзалы. Районы метро. Помещения от 1. Акция! Специальный тариф. Ежегодный рост цен.

Получить ключи

1000 м² в год

Склады в аренду от ЦИАН

Бесплатно НДС, без комиссии

990 City Best

Помещение площадью 100 м²

Суд: 137/01/010/19

Получить ключи

Написать сообщение