

## Отчет № XXX/XX об оценке

рыночной стоимости права временного владения и пользования на условиях, указанных в задании на оценку, в течение платежного периода - 1 месяц, нежилым помещением площадью 400,8 кв.м. (Подвал 139,6 кв.м.: ком. 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12; 1-й этаж 261,2 кв.м.: ком. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23), расположенным в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.ХХ, корп.Х.

Составлен ХХ сентября 2015 года.  
г. Москва

## Оглавление

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>  | <b>3</b>  |
| 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....  | 3         |
| 1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                           | 5         |
| 1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ).....   | 6         |
| 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....   | 6         |
| 1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....  | 7         |
| 1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ....                                    | 11        |
| <b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>11</b> |
| 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ .....   | 11        |
| 2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....   | 12        |
| 2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 15        |
| 2.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ .....  | 15        |
| <b>3. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>  | <b>28</b> |
| 3.1. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ.....  | 28        |
| 3.2. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ .....   | 30        |
| <b>4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>  | <b>34</b> |
| 4.1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....   | 34        |
| 4.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....                     | 35        |
| 4.3. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ .....   | 36        |
| <b>5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ .....</b>  | <b>56</b> |
| <b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ .....</b>  | <b>58</b> |
| <b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>   | <b>59</b> |

# 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

## 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку.

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Объект оценки</b>         | Право временного владения и пользования на условиях, указанных в задании на оценку, в течение платежного периода - 1 месяц, нежилым помещением общей площадью 400,8 кв.м. (Подвал 139,6 кв.м.: ком. 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12; 1-й этаж 261,2 кв.м.: ком. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23), расположенным в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.ХХ, корп.Х.   |
| <b>Условия аренды</b>        | <p>Срок аренды – 1 год, платежный период - 1 месяц. Время использования помещений не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются.</p> <p>Досрочное расторжение договора аренды предусматривается при использовании помещения не по целевому назначению, неуплате или просрочке платежа в течение двух месяцев подряд или систематической недоплате арендной платы повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты, при существенном ухудшении состояния помещения по вине арендатора, при проведении несогласованной перепланировки или переоборудования помещения, при принятии решения собственником о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса объекта.</p> <p>Арендный договор регистрации подлежит.</p> |
| <b>Состав объекта оценки</b> | <p>В состав оцениваемого помещения входят:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Помещения в подвале здания: ком. 1 (склад), ком. 2 (склад), ком. 3 (подсобное помещение), ком. 7 (камера холодильная), ком. 8 (коридор), ком. 10 (камера холодильная), ком. 12 (камера холодильная).</li><li>2. Помещения на 1-м этаже здания: ком. 8 (кухня), ком. 9 (кабинет), ком. 10 (тамбур), ком. 11 (тамбур), ком. 12 (кабинет), ком. 13 (коридор), ком. 14 (зал торговый), ком. 15 (витрина), ком. 16 (витрина), ком. 17 (кабинет), ком. 18 (помещение для хранения), ком. 19 (умывальная), ком. 20 (уборная), ком. 21 (коридор), ком. 22 (зал торговый), ком. 23 (тамбур).</li></ol>  |

|   |  |
|---|--|
| <b>Характеристики объекта оценки</b>  | <p>Площадь всего арендуемого помещения 400,8 кв.м.</p> <p>Часть арендуемого помещения площадью 139,6 кв.м. расположена в подвале здания, назначение арендуемых подвальных помещений – складское.</p> <p>Часть арендуемого помещения площадью 261,2 кв.м. расположена на 1-м этаже здания, назначение арендуемых помещений на 1-м этаже – торговое.</p> <p>По состоянию на дату рассматриваемое помещение используется для размещения магазина продуктов и аптеки.</p> <p>Более подробные характеристики объекта содержатся в технических документах (см. Приложения к Отчету).</p> |
| <b>Вид определяемой стоимости</b>   | <p>Рыночная стоимость.</p> <p>Итоговая стоимость должна быть выражена в виде числа, определение интервала значений не требуется.</p>   |
| <b>Цель оценки</b>  | <p>Определение рыночной стоимости объекта оценки</p>   |
| <b>Задачи оценки (предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения)</b> | <p>Результаты оценки предназначены для консультации заказчика оценки о возможной величине арендной платы за помещение при заключении договора аренды. Другое использование результатов оценки не предусматривается.</p>  |
| <b>Имущественные права на объект оценки</b>   | <p>Право собственности на помещение по состоянию на дату оценки принадлежало городу Москве.</p> <p>По состоянию на дату оценки помещение сдано в аренду, арендатор ООО «АА», адрес места нахождения: г. Москва, XX ул., д. XX, кор. X. ОГРН XXXXXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН XX.XX.XXXX. Срок действия имеющегося договора аренды №X-XXX/XX от XX.XX.XXXXг. истек XX.XX.XXXXг., согласно информации Заказчика оценки, новый арендный договор по состоянию на дату оценки находится в процессе оформления.</p>   |
| <b>Обременения объекта оценки</b>   | <p>Сведения об обременениях объекта оценки в изученных Оценщиком документах отсутствуют. Оценка проводится в предположении, что обременений у объекта оценки нет.</p>  |
| <b>Дата оценки</b>  | <p>XX сентября 2015 года.</p>  |
| <b>Дата проведения осмотра объекта оценки и особенности проведения осмотра</b>                        | <p>Дата осмотра: XX сентября 2015 года. Проведен визуальный осмотр всех комнат в помещении. Технические экспертизы, проверка оборудования или другие специальные исследования не проводились.</p>  |
| <b>Срок проведения оценки</b>   | <p>XX.09.2015-XX.09.2015</p>   |

## 1.2. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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 исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. 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 проводил измерения физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. 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.
5. Все иллюстративные материалы приводятся исключительно в целях облегчения визуального восприятия. Использование этих материалов в других целях не допускается.
6. Данные для оценки 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.
7. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей и задач. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
10. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, изменения величины арендной ставки за объект аренды.
11. 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.

### 1.3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ ОЦЕНКИ)

Настоящим оценщик удостоверяет, что:

- все факты, изложенные в отчете, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в отчете допущений и ограничений;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- оценщик не имеет какого-либо интереса в объекте аренды, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- вознаграждение оценщика не зависит от результатов оценки или от каких-либо аспектов отчета;
- оценщик произвел осмотр объекта аренды;
- ни одно лицо, кроме указанных в отчете, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке отчета.

### 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 2. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

|                 |  |
|-----------------|--|
| <b>Заказчик</b> | ООО «АА». Юридический адрес: г. Москва, ААА проезд, д. ХХ.<br>Место нахождения: г. Москва, ХХ ул., д. ХХ, кор. Х. ОГРН XXXXXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН ХХ.ХХ.ХХХХ.   |
| <b>Оценщик</b>  | Общество с ограниченной ответственностью (ООО) «КОРПОРАЦИЯ «ОЦЕНКА»<br>Место нахождения: Г. Москва, ул. Б. Татарская, 35.<br>ОГРН 1037709029050, дата присвоения 01.04.2003.<br><br>В оценке принимали участие следующие оценщики:<br><br>1. Серебренников Андрей Александрович, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 21 ноября 2007 года за регистрационным номером 01572, имеет диплом о профессиональной переподготовке ПП № 346872, выданный Московским международным институтом эконометрики, информатики, финансов и права 25 апреля 2003 года. Стаж работы в оценочной деятельности – с 2003 года, имеет полис обязательного страхования ответственности оценщика № 59-000426-09/14, выданный ОАО «Государственная страховая компания «Югория» 10.11.2014, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия договора страхования – до 09 ноября 2015 года включительно. |

## 1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основанием для проведения данной оценки является договор на оказание услуг по оценке № XXX/XX, заключенный между Оценщиком и Заказчиком оценки XX.XX.2015.

### **Общая информация, идентифицирующая объект оценки:**

В настоящей работе оценивалось право временного владения и пользования на условиях, указанных в задании на оценку, в течение платежного периода - 1 месяц, нежилым помещением площадью 400,8 кв.м. (Подвал 139,6 кв.м.: ком. 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12; 1-й этаж 261,2 кв.м.: ком. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23), расположенным в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д. XX, корп. X.

Идентификация помещения проводилась по данным из документов БТИ (см. Приложения к Отчету) и на основании осмотра, проведенного оценщиком. Собранные идентификационные данные обобщены в следующей таблице:

**Таблица 3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.**

| № п/п              | № помещения, комнаты в здании по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д. XX, корп. X. | Площадь (кв. м.) | Назначение помещения |
|--------------------|--|------------------|----------------------|
| <b>ПОДВАЛ</b>      |  |                  |                      |
| 1                  | 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12  | 139,6            | складское            |
| <b>ПЕРВЫЙ ЭТАЖ</b> |  |                  |                      |
| 1                  | 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23                 | 261,2            | торговое             |

### **Состав и качество оцениваемых прав:**

Помещение передается арендатору во временное владение и пользование по его общей площади, предполагаемый срок аренды - 1 год, платежный период - 1 месяц. Время использования помещения не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются.

Досрочное расторжение договора аренды предусматривается при использовании помещения не по целевому назначению, неуплате или просрочке платежа в течение двух месяцев подряд или систематической недоплате арендной платы повлекшей задолженность в сумме, превышающей размер арендной платы за два срока оплаты, при существенном ухудшении состояния помещения по вине арендатора, при проведении несогласованной перепланировки или переоборудования помещения, при принятии решения собственником о проведении капитального ремонта, реконструкции или сноса объекта.

Арендный договор подлежит регистрации.

В состав оцениваемой арендной платы не входят платежи за пользование коммунальными услугами. Предполагается, потребление следующих коммунальных, эксплуатационных и административно-хозяйственных ресурсов и услуг оплачивается арендатором отдельно:

- электроэнергия
- отопление
- горячее водоснабжение
- холодная водоснабжение

- абонентская плата за телефоны
- междугородняя и международная телефонная связь
- уборка прилегающей территории
- экоплатежи
- вывоз снега
- техническое обслуживание и профилактические работы по очистке канализационной системы
- пользование земельным участком или соответствующей долей в земельном участке

Право собственности на рассматриваемое помещение принадлежит городу Москве. По состоянию на дату оценки помещение сдано в аренду, арендатор ООО «АА», адрес места нахождения: г. Москва, XX ул., д. XX, кор. X. ОГРН XXXXXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН XX.XX.XXXX. Срок действия имеющегося договора аренды №X-XXX/XX от XX.XX.XXXXг. истек XX.XX.XXXXг., согласно информации Заказчика оценки, новый арендный договор по состоянию на дату оценки находится в процессе оформления.

**Выводы по анализу наиболее эффективного использования объекта аренды:**

Продолжение текущего варианта использования в качестве помещения для торговли представляется наиболее эффективным использованием в связи с тем, что другие виды использования невозможны или финансово нецелесообразны из-за особенностей рассматриваемого помещения. Рассматриваемый объект недвижимости можно использовать как помещение для торговли продовольственными или непродовольственными товарами без сноса существующих улучшений и без изменения целевого назначения земельного участка. Это использование будет являться юридически возможным, физически и финансово осуществимым, финансово целесообразным и максимально эффективным, то есть будет наилучшим и наиболее эффективным использованием.



**Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:**

1. Сравнительный подход: результаты, полученные при применении сравнительного подхода к оценке, приведены в следующей таблице:

**Таблица 4. Результаты оценки, полученные с применением сравнительного подхода к оценке.**

| Объект оценки  | Результаты оценки, полученные сравнительным подходом |        |   |         |
|--|--|--------|---|---------|
|  | Рыночная величина ставки аренды, руб./кв.м./год      |        | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. |         |
|  | без НДС  | с НДС  | без НДС                                 | с НДС   |
| Право временного владения и пользования на условиях, указанных в задании на оценку, в течение платежного периода - 1 месяц, нежилым помещением площадью 400,8 кв.м. (Подвал 139,6 кв.м.: ком. 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12; 1-й этаж 261,2 кв.м.: ком. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23), расположенным в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.ХХ, корп.Х. | 10 593   | 12 500 | 353 814                                 | 417 500 |

2. Затратный подход к оценке: не применялся.

3. Доходный подход к оценке: не применялся.

Проделанные в рамках каждого из примененных подходов расчеты, а также использованная для проведения оценки информация изложены далее в настоящем отчете.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки:**

**В результате согласования результатов, полученных с помощью подходов, использованных при проведении оценки, оценщик пришел к следующим выводам об итоговой величине стоимости объекта оценки:**

**Таблица 5. Результаты оценки.**

| Объект оценки  | Итоговая величина стоимости                     |        |   |         |
|--|---|--------|---|---------|
|  | Рыночная величина ставки аренды, руб./кв.м./год |        | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. |         |
|  | без НДС   | с НДС  | без НДС                                 | с НДС   |
| Право временного владения и пользования на условиях, указанных в задании на оценку, в течение платежного периода - 1 месяц, нежилым помещением площадью 400,8 кв.м. (Подвал 139,6 кв.м.: ком. 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12; 1-й этаж 261,2 кв.м.: ком. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23), расположенным в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.ХХ, корп.Х. | 10 593  | 12 500 | 353 814                                 | 417 500 |

Генеральный директор Серебренников А. А.

ООО  
«КОРПОРАЦИЯ  
«ОЦЕНКА»

Печать

Оценщик: Серебренников А. А.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:**

1. Полученная итоговая стоимость не может быть использована иначе, чем это предусмотрено заданием на оценку (цели и задачи оценки). Использование полученной итоговой стоимости для решения задач, отличных от указанных в задании на оценку, может привести к неверным выводам.
2. Полученная итоговая стоимость действительна лишь на дату оценки.
3. Полученная итоговая стоимость представляет собой обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом принятых допущений и не является гарантией того, что объект оценки будет продан или иным образом отчужден по указанной стоимости.

## 1.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ, мнения и выводы были получены, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. в редакции, действующей на дату оценки, и Федеральными стандартами оценки:

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)".
2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N2)".
3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N3)".
4. Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)".

Вышеперечисленные стандарты используются, поскольку они являются обязательными для использования при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.

5. Свод стандартов и правил Российского общества оценщиков (РОО) – данные стандарты применяются в части, не противоречащей, а дополняющей и поясняющей федеральные стандарты оценки. Эти стандарты применяются потому, что они являются обязательными для использования оценщиками – членами РОО.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Рассматриваемое помещение находится в пятиэтажном жилом здании по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.ХХ, корп.Х.

Рассматриваемое здание находится на территории жилого квартала, ограниченного с севера – С-ой улицей, с востока 3-ой улицей, с юга – А-Я улицей, с запада – улицей О-ой. Кадастровый номер квартала: 77:09:000XXXX.<sup>1</sup>

Земельный участок, на котором расположено здание, примыкает к А-Я улице, фасад здания выходит на улицу А-Я (так называемая «1-я линия домов», расположение у красной линии, в противоположность расположению внутри квартала).

Подъезд к зданию осуществляется по А-Я улице. Покрытие улицы – асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всевозможным образом. Ближайшие автомагистрали – Ленинградское шоссе (около 3,1 км) и Коровинское шоссе (около 1,5 км). Ближайшие станции метрополитена – «Речной Вокзал» (около 2,8 км) и «Водный стадион» (около 3 км).

<sup>1</sup> Источник данных: Публичная Кадастровая Карта, <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>

Участок расположен в жилом квартале, преобладающая окружающая застройка – многоквартирные кирпичные жилые дома постройки 1950-1960гг.

В процессе визуального осмотра, а также изучения документов БТИ (см. Приложения), чрезвычайных вредных воздействий внешней среды, неблагоприятно влияющих на оцениваемый объект недвижимости, Оценщиком выявлено не было.

Рассматриваемая территория по административному делению относится к Северному административному округу (САО) г. Москвы, муниципальный район Головинский.

## 2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Количественные и качественные характеристики здания, в котором расположено рассматриваемое помещение, и самого помещения были получены из документов БТИ по помещению, (см. документы в Приложениях), информационного интернет-портала г. Москвы «Москва - наш город» (<https://gorod.mos.ru/>), Публичной кадастровой карты Росреестра (<http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/>), а также в результате визуального осмотра объекта.

Оцениваемое помещение находится в пятиэтажном кирпичном жилом здании, 1964 года постройки, расположенного по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.ХХ, корп.Х. Кадастровый номер здания: 77:09:0001014:XXXX. Группа капитальности здания – первая. Первоначальное назначение данного здания - жилое, с нежилыми помещениями на первом этаже. По состоянию на дату оценки здание используется как многоквартирный жилой дом, первый этаж и подвал здания – нежилые.

**Таблица 6. Общие сведения о здании (источник - документы БТИ – см. Приложения, сведения интернет-портала «Москва-наш город» <https://gorod.mos.ru/?show=objects&action=show&id=1450270&addr=797>).**

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Тип здания                          | жилое  |
| Год постройки                       | 1961   |
| Количество этажей                   | 5  |
| Количество подземных этажей         | 1  |
| Количество квартир                  | 92   |
| Общая площадь                       | 4 808 кв.м. <sup>2</sup><br>4 863,8 кв.м. <sup>3</sup> |
| Площадь застройки                   | 1 142 кв.м.  |
| Стены                               | кирпичные  |
| Количество подъездов                | 5  |
| Количество лифтов пассажирских      | 0  |
| Количество лифтов грузопассажирских | 0  |

<sup>2</sup> По данным интернет-портала «Москва-наш город» <https://gorod.mos.ru/?show=objects&action=show&id=1450270&addr=757>

<sup>3</sup> По данным выписки из технического паспорта на здание (строение)

|  |  |
|--|--|
| Отопление  | центральное  |
| Водопровод   | городская сеть   |
| Канализация  | городская сеть   |
| Телефон  | МГТС   |
| Горячее водоснабжение  | городская сеть   |
| Электроснабжение   | городская сеть   |
| Памятник архитектуры   | нет  |
| Физический износ здания по данным БТИ <sup>4</sup>             | 42%  |
| Физический износ здания, определенный оценщиком на дату оценки | 54%<br>Физический износ рассчитывался методом срока жизни. В рамках данного метода физический износ рассчитывается по формуле: $I(\%) = \frac{\text{ЭВ}}{\text{ЭЖ}} * 100$ , где:<br>ЭВ-эффективный возраст, определяемый на основе хронологического возраста здания с учетом его технического состояния и сложившихся на дату оценки экономических факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. В зависимости от особенностей эксплуатации здания эффективный возраст может отличаться от хронологического возраста в большую или меньшую стороны.<br>ЭЖ-типичный срок экономической жизни объекта.<br>Расчет: $(2015-1961)/100 * 100 = 34,66\%$ |
| Функциональное устаревание                                     | нет  |
| Внешнее устаревание  | нет  |
| Условный номер   | 75097  |

Оцениваемое помещение состоит из двух функционально различных частей, расположенных на первом этаже и в подвале здания: на первом этаже находятся торговые помещения, а в подвале расположены складские помещения, оборудованные холодильными камерами.

По состоянию на дату оценки, оцениваемое помещение используется для размещения действующего магазина продовольственных товаров. Торговые залы расположены на первом этаже, а подвал используется как склад магазина.

Оцениваемое помещение имеет свой отдельный вход со стороны фасада здания, выходящего непосредственно на А-Я улицу, а также запасной выход во двор здания. Вход в подвальную часть помещения осуществляется через помещения на первом этаже. В подвале имеется грузовой люк для приема товара с улицы.

Согласно классификации, принятой в «Справочнике оценщика недвижимости», т.1 [6], объект оценки относится к группе низкокласных офисно-торговых объектов (отапливаемые помещения в старых зданиях, предназначенные для размещения офисов, небольших магазинов, салонов, аптек и т.п. – раздел 5.5 справочника).

<sup>4</sup> Согласно справке БТИ на 2000г.

**Таблица 7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных. (источник - документы БТИ, приведенные в Приложениях и данные визуального осмотра объекта).**

|   |   |
|---|---|
| Тип помещения   | Встроенное  |
| Этаж  | 1, подвал   |
| Общая площадь, кв. м  | 400,8 кв.м.   |
| Количество комнат   | 1-й этаж – 14<br>Подвал - 7   |
| Общий или отдельный вход  | отдельный вход с улицы на 1-й этаж  |
| Высота потолков, м  | 2,95-3,08 (подвал)<br>2,75 (1 этаж)   |
| Назначение помещения  | 1-й этаж – торговое<br>Подвал - складское   |
| Текущее использование помещения   | 1-й этаж – торговое<br>Подвал - складское   |
| Конфигурация помещения (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)  | функциональная  |
| Физический износ, функциональное устаревание, внешнее устаревание помещения   | Соответствуют аналогичным параметрам здания (см. таблицу выше)  |
| Внутренняя отделка  | Внутренняя отделка:<br>покрытие полов – частично плитка, частично - линолеум;<br>стены – частично - декоративные панели, частично - окраска, штукатурка;<br>потолки – частично подвесные потолки с интегрированными источниками освещения, частично – побелка.<br>Имеется система приточно-вытяжной вентиляции, кондиционеры воздуха.   |
| Состояние отделки (отсутствует или требует замены, требуется косметический ремонт, среднее состояние (стандартный ремонт), люкс (дизайн проект)) <sup>5</sup> | Среднее состояние (стандартный ремонт)<br>Торговые залы на 1-м этаже в оцениваемом помещении были отремонтированы около 10 лет назад (со слов Заказчика оценки), дата проведения последнего ремонта в остальной части помещения неизвестна.<br>По состоянию на дату оценки, отделка помещения на первом этаже находится в удовлетворительном состоянии, небольшие участки на стенах и потолке в подсобных помещениях требуют покраски. Отделка помещения в подвальной части более изношена, чем отделка помещения на первом этаже.<br>Но поскольку подвал используется только в качестве склада, износ отделки не сильно влияет на способность помещения выполнять свою функцию. В целом, по состоянию на дату оценки состояние помещения можно охарактеризовать как удовлетворительное, пригодное для эксплуатации по своему прямому назначению. |
| Обеспечение безопасности  | По условиям арендного договора, услуги обеспечения безопасности арендодателем не предоставляются.   |
| Обеспеченность коммунальными услугами   | Отопление-центральное, водопровод-городская сеть, канализация-городская сеть, электричество – городская сеть.   |
| Имущественные права на помещение  | Право собственности на помещение по состоянию на дату оценки принадлежало городу Москве.<br>По состоянию на дату оценки помещение сдано в аренду, арендатор ООО «АА», адрес места нахождения: г. Москва, XX ул., д. XX, кор. X. ОГРН XXXXXXXXXXXX, дата присвоения ОГРН XX.XX.XXXX. Срок действия имеющегося договора аренды №X-XXX/XX от XX.XX.XXXXг. истек XX.XX.XXXXг., согласно информации Заказчика оценки, новый арендный договор по состоянию на дату оценки находится в процессе оформления.  |
| Обременения права   | Не выявлены   |

Фотографии оцениваемого помещения приведены в Приложениях к отчету.

<sup>5</sup> Качественная шкала оценки состояния отделки низкокласных торгово-офисных помещений в соответствие с работой: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» [6]

Балансовая стоимость помещения в бухгалтерском учете собственника здания не определена, поскольку оцениваемое помещение не является отдельным объектом бухгалтерского учета.

Обременений рассматриваемого помещения залогом или иных обременений рассматриваемого помещения оценщиком не выявлено.

### 2.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ УСТАНОВЛЕНИЯ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки (аренды), Оценщик использовал информацию из следующих документов:

1. Копия договора аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг.
2. Копия дополнительного соглашения от 19.03.2010 к договору аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг.
3. Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение) (приложение к договору аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг.).
4. Копия поэтажного плана помещения, выданного Северным ТБТИ г. Москвы (приложение к договору аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг.).
5. Копия экспликации помещения, выданная Северным ТБТИ г. Москвы (приложение к договору аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг.).
6. Копия справки об идентификации адреса объекта, выданная Северным ТБТИ г. Москвы
7. Копия справки об уточнении площади помещения, выданная Северным ТБТИ г. Москвы
8. Копия справки БТИ о состоянии здания, выданная Северным ТБТИ г. Москвы.

Дополнительная информация о помещении получена при визуальном осмотре. Фотографии помещения приведены в Приложениях к отчету.

### 2.4. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ МОСКВЫ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок недвижимости:

С начала 2014 года и по настоящее время рынок недвижимости Москвы и России в целом находится под давлением геополитических и макроэкономических факторов. Конфликт вокруг Украины, ухудшение отношений с западными странами, введение санкций, отток капитала, падение цен на нефть и девальвация рубля – все эти обстоятельства отрицательно повлияли на недвижимость. Цены на недвижимость снизились, активность покупателей также в целом снизилась (за исключением кратких периодов ажиотажного спроса во время резких скачков курса рубля).

На протяжении 2014 года внешние факторы успели дважды вызвать ажиотажный спрос на недвижимость. Первая волна ажиотажа пришлась на начало 2014 года и длилась с января по середину апреля. Такова была реакция людей на ситуацию с присоединением Крыма и ухудшение отношений с западным миром. Тогда в равной мере повысилась активность как инвестиционных покупателей, так и людей, поспешивших побыстрее купить квартиру для жизни и решить квартирный вопрос.

Вторая волна ажиотажа на рынке недвижимости стала зарождаться в ноябре и достигла своего апогея в декабре 2014 года на фоне беспрецедентного обвала рубля. Она оказалась даже более сильной и более эмоциональной, чем первая, но, видимо, она станет и более краткосрочной. По сути, рынок недвижимости захлестнула та же паника, что и все другие товарные рынки, и большинством людей двигало желание купить хоть что-нибудь, чтобы спасти деньги.

Ситуация на московском рынке недвижимости ухудшилась не только относительно докризисных 2006-2007 гг., но даже по сравнению с достаточно сложными 2010-2011 гг. Экономический рост в России практически полностью исчез, соответственно, стагнируют доходы бизнеса и населения. Из-за геополитических проблем из страны высокими темпами уходит капитал (в 2014 г. отток составил \$115 млрд).

Снижению спроса способствуют и высокие ипотечные ставки. По западным меркам, ипотека в России была дорогой всегда, однако в 2011-2012 гг. и отчасти в 2013 г. наблюдались попытки удешевления этого продукта. Сейчас тренд сменился на противоположный: ограничение доступа российских банков на западные финансовые рынки из-за санкций приводит к недостатку ликвидности в отечественной экономике, росту стоимости фондирования для банков и, соответственно, ставок по кредитам для населения. Вопрос о том, насколько и когда именно подорожает ипотека, остается открытым, но подешеветь в таких условиях она точно не сможет.

Впрочем, сейчас внутренние факторы рынка недвижимости, вроде баланса спроса и предложения, не являются определяющими. На первый план вышла геополитическая ситуация, от которой теперь во многом зависит состояние отечественной экономики, а значит, и рынка недвижимости. Спрогнозировать развитие событий в геополитической сфере не представляется возможным – они во многом носят форс-мажорный характер, однако ясно, что в ближайшие годы ситуация безоблачной не будет.

#### Основные макроэкономические показатели:<sup>6</sup>

В июле 2015 года инфляция резко ускорилась относительно значений, зафиксированных в предыдущие месяцы текущего года. За отчетный месяц потребительские цены в среднем выросли на 0,8%, оказавшись при этом ниже ожиданий экспертов. Ускорение роста цен было обусловлено единовременной индексацией регулируемых тарифов, которая в отчетном месяце составила 7,1% (против 2,8% в июле 2014 года). По расчетам, индексация тарифов объясняет порядка 0,6 п.п. прироста потребительских цен в июле текущего года. При этом цены на

---

<sup>6</sup> По материалам Экономической экспертной группы (ЭЭГ) <http://www.eeg.ru>



продовольственные товары продолжили снижаться в отчетном месяце (на 0,3%), что позволило частично компенсировать влияние значимого роста тарифов на ИПЦ.

Накопленная за семь месяцев 2015 года инфляция равнялась 9,4% против 5,3% в январе-июле прошлого года.

Вслед за увеличением месячных показателей прироста было зафиксировано ускорение инфляции в годовом выражении (до 15,6% против 15,3% в июне). Напомним, что в феврале - марте текущего года был побит рекорд по инфляции, установленный в период мирового продовольственного кризиса 2007-2008 гг. Тогда максимальный прирост потребительских цен был равен 15,1%, а в период мирового экономического кризиса 2008-2009 гг. темпы прироста цен, увеличившиеся на фоне девальвации, не превышали 14,1%. В начале текущего года инфляция составила 16,9%.

В ближайшие месяцы мы ожидаем замедления инфляции в годовом выражении за счет эффекта высокой базы в осенние месяцы прошлого года. В то же время, по всей видимости, тенденция к снижению годовой инфляции будет менее выраженной в условиях значимого ослабления рубля, наблюдавшегося в последний месяц. Ощутимое снижение инфляции относительно текущих значений возможно только в ноябре-декабре текущего года, однако возросшая неопределенность на валютном рынке затрудняет прогнозирование инфляции на данный период.

Что касается оценок инфляции на ближайшие месяцы, здесь также присутствуют определённые риски, которые могут потребовать пересмотра прогноза. Так, в середине августа было принято решение об ужесточении продовольственных антисанкций со стороны России в отношении ряда стран. Пока сложно оценить влияние данного фактора на продовольственную инфляцию. Отметим, что в настоящий момент мы ожидаем продолжения тенденции к снижению цен на продукты питания, где основной вклад по-прежнему будет вносить падение цен на фрукты и овощи, а также крупы и бобовые. Напомним, что в конце прошлого – начале текущего годов данные категории товаров подорожали наиболее значительно. Таким образом, сейчас наблюдается коррекция цен, которая будет продолжаться вплоть до октября текущего года (при относительной стабилизации валютного рынка).

В июле 2015 года базовый индекс потребительских цен составил, как и месяцем ранее, 0,4% против 0,6% в июле прошлого года. В годовом выражении базовая инфляция замедлилась до 16,5% против 16,7% месяцем ранее. Напомним, что зафиксированная по итогам первого квартала 2015 года базовая инфляция (17,8%) представляла собой максимальное значение за весь период публикации данных о динамике БИПЦ (с 2003 года).

Показатель базовой инфляции, очищенной от сезонности, достигший пикового уровня в январе 2015 года (3,3%), в последующие месяцы ощутимо снизился – до 0,6% в июне и 0,5% в июле текущего года.

Наиболее наглядно поведение показателей, отражающих динамику монетарной инфляции, представлено на графике, описывающем движение индексов потребительских цен на непродовольственные товары: (без бензина и табачных изделий) и платные рыночные услуги<sup>2</sup>

По итогам 2014 г. рост ВВП РФ составил лишь 0,6%, при этом в 4к рост составил 0,4% г/г. Прогнозы на 2015 г. предполагают сокращение экономики от 2,5-3,0% (МЭР) до 5% (ЕБРР) и более. ЦБ РФ не ожидает улучшения ситуации раньше 1 квартала 2016 г. Долгосрочные перспективы российской экономики еще более неопределенны: базовый прогноз МЭР предполагает рост ВВП на 2,8% в 2016 г., ЦБ РФ прогнозирует, что в 2016 г. экономика РФ сократится еще не менее чем на 1%. Фактически, общим местом всех прогнозов сейчас является лишь то, что экономические и политические санкции против РФ будут сохранены как минимум до 2017 г.

В январе-феврале 2015 г. промышленное производство сократилось на 0,4% г/г, инвестиции в основной капитал упали на 6,4% г/г, оборот розничной торговли сократился на 6,1% г/г – падение было зарегистрировано впервые с 2009 г.

После экстренного повышения ключевой ставки до 17% в декабре 2014 г. ЦБ РФ дважды в течение 1к корректировал ставку вниз. На фоне неопределенности в экономике краткосрочные ставки доходностей по облигациям росли сильнее и превысили доходности более длинных инструментов. ОФЗ торгуются с доходностью ниже ключевой ставки ЦБ РФ, а среди корпоративных бумаг преобладают облигации со сроком до погашения/оферты в пределах 2 лет.

Отмена валютного коридора и фактическое прекращение интервенций ЦБ в ноябре 2014 г. привели к резкому обесценению рубля, усилив эффект падения нефтяных цен. По итогам 2014 г. курс рубля к доллару снизился на 72%, максимальное падение превышало 100%. В 1к15 рубль замедлил падение относительно доллара США до 2,5%, поддержку российской валюте оказала и растущая нефть (+19% с минимума в январе 2015 г.).

Инфляция начала ускоряться еще в конце 2014 г. в ответ на девальвацию рубля, и в январе-феврале 2015 г. потребительские цены продолжали расти рекордными темпами: инфляция за январь составила 3,9%, за февраль – 2,2%. В годовом выражении инфляция достигла отметки 16,7%. Индекс потребительской уверенности в 4к упал до отметки -18% – впервые с 2009 г.

Падение цен на нефть, резкая девальвация рубля и усиление неопределенности в конце прошлого года обусловили существенное ухудшение потребительских ожиданий: в IV кв. 2014 г. индекс потребительской уверенности упал на 11 п.п. по сравнению с III кв. В январе-июне 2015 г. реальная зарплата упала на 8,5%, а реальные располагаемые доходы снизились на 3,1% в годовом сопоставлении. При этом индекс потребительской уверенности во II кв. дополнительно снизился на 5 п.п. относительно IV кв. Резкое сокращение реальных доходов и дальнейшее ухудшение ожиданий обусловили негативную динамику потребления: розничный товарооборот в январе-июне упал на 8,0% в годовом сопоставлении, а объем платных услуг населению – на 1,5%.

Социально-экономическая дифференциация населения в первом полугодии 2015 года несколько снизилась относительно аналогичного периода годом ранее. Так, коэффициент Джини составил 0,396 против 0,412, тогда как коэффициент фондов снизился до 13,8 против 15,5.

Что касается использования доходов населения, в январе-июне 2015 года снизилась доля средств на покупку товаров и услуг – до 74,2% против 77,2% за аналогичный период годом ранее. Доля сбережений, напротив, заметно выросла (до 13,6%) относительно значений, зафиксированных в первом полугодии 2014 года (5,6%). При этом доля организованных сбережений во вкладах и ценных бумагах составила за отчетный период 4,4% против -0,4% годом ранее. Напомним, что на протяжении большей части прошлого года доля организованных сбережений уверенно снижалась, что было обусловлено ростом недоверия к российской банковской системе на фоне участвовавших отзывов лицензий у банков, санкций по отношению к отдельным банкам и масштабной девальвацией рубля. В сложившейся ситуации население предпочитало другие формы сбережения средств, в частности, покупку валюты и недвижимости. Статистика за последние месяцы показывает, что доверие к банковской системе начинает восстанавливаться, и население активно наращивает рублевые средства на счетах в коммерческих банках.

Показатель, характеризующий изменение средств на руках у населения, составил в январе-июне -2,7% против -0,3% годом ранее, а доля средств на оплату обязательных платежей снизилась до 10,8% против 11,8%. Доли средств на покупку валюты снизилась по сравнению с первым полугодием прошлого года с 5,7% до 4,1%.

**Таблица 8. Прогнозы развития российской экономики в 2015-2016 гг. (Citibank)**

| <b>Прогноз развития экономики России в 2015-2016 гг. от 2014</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Темп роста ВВП, % к пред. г.                                     | 0,6         | -3,0        | 1,6         |
| Внутренний спрос, % к пред. г.                                   | -0,5        | -5,4        | 1,1         |
| Потребление домохозяйств, % к пред. г.                           | 0,5         | -7,0        | 1,0         |
| Инвестиции в основной капитал, % к пред. г.                      | -3,5        | -5,6        | 2,5         |
| Экспорт товаров и услуг, % к пред. г.                            | 0,0         | -1,0        | 1,0         |
| Импорт товаров и услуг, % к пред. г.                             | -3,0        | -8,0        | 2,5         |
| Инфляция ИПЦ, %, среднегодовая                                   | 7,8         | 14,6        | 7,2         |
| Уровень безработицы, %   | 5,2         | 7,0         | 6,5         |
| Баланс счета текущих операций, млрд долл.                        | 60,3        | 50,1        | 44,8        |
| Баланс счета текущих операций, % ВВП                             | 3,1         | 4,5         | 3,8         |
| Баланс консолидированного бюджета, % ВВП                         | 0,0         | -3,0        | -1,5        |
| Курс доллара США, среднегодовой, руб./долл.                      | 38,6        | 66,9        | 68,8        |

#### Основные экономические показатели г. Москвы: <sup>7</sup>

Оценка численности постоянного населения города Москвы по состоянию на 1 января 2015 г. составила 12197,6 тыс. человек.

Демографическая ситуация в январе-июне 2015 г. характеризовалась естественным приростом населения. Число родившихся в январе-июне 2015 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года

<sup>7</sup> По материалам территориального органа федеральной службы государственной статистики по г. Москве <http://moscow.gks.ru/>

увеличилось на 2,2% и составило 67,1 тыс. человек, число умерших возросло на 4,9% и составило 61,7 тыс. человек. За январь-июнь 2015 г. браков зарегистрировано 39965, или на 1,7% меньше, чем за январь-июнь 2014 г., разводов зарегистрировано 20791 - меньше на 6,9%.

По данным о миграции населения, полученным в результате обработки поступающих от органов УФМС России по г. Москве документов статистического учета прибытия и выбытия, в январе-мае 2015 г. в Москву прибыло 132,0 тыс. человек, выбыло - 63,2 тыс. человек, миграционный прирост составил 68,8 тыс. человек.

В территориальном разделе Статистического регистра хозяйствующих субъектов (Статрегистра Росстата) по г. Москве, по состоянию на 1 июля 2015 г. насчитывалось 1383 тыс. хозяйствующих субъектов, включая предприятия, объединения, их филиалы и другие обособленные подразделения, индивидуальных предпринимателей. В их число входят действующие и не действующие, но зарегистрированные хозяйствующие субъекты.

Из общего количества хозяйствующих субъектов 228 тыс. - индивидуальные предприниматели, прошедшие государственную регистрацию в налоговых органах. В основном они зарегистрированы с видами деятельности в сфере торговли (36,7% от общего числа предпринимателей), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (28,5%), транспорт и связь (11,3%), предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг (8,4%), обрабатывающие производства (4,9%).

В общем количестве предприятий и организаций по состоянию на 1 июля 2015 г. наибольший удельный вес составляют предприятия и организации торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования (46,8%), осуществляющие операции с недвижимым имуществом, аренду и предоставление услуг (20,3%), строительства (8,8%), обрабатывающих производств (6,8%).

Из общего числа предприятий 90,5% - частные, 1,4% - в собственности общественных организаций, 0,3% - в федеральной собственности, 0,4% - в собственности субъекта Федерации и муниципальной собственности, 4,8% - в иностранной собственности, 0,6% - в смешанной российской собственности и 2,0% - в смешанной российской и иностранной собственности.

За январь-май 2015 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) работы крупных и средних предприятий и организаций (без банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) составил 1708 млрд. рублей прибыли (за январь-май 2014 г. по сопоставимому кругу предприятий - 1056,8 млрд. рублей прибыли) и увеличился по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 61,6%.

По видам экономической деятельности финансовые результаты за январь-май 2015 г. сложились следующим образом: по обрабатывающим производствам - 337,2 млрд. рублей прибыли (в 10,2 раза больше, чем в январе-мае 2014 г.), в строительстве - 6,8 млрд. рублей прибыли (55,3% к январю-маю 2014 г.), в торговле (включая ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования) - 807,2 млрд. рублей прибыли (113% к январю-маю 2014 г.),

на предприятиях транспорта и связи - 235,5 млрд. рублей прибыли (в 2,2 раза больше, чем в январе-мае 2014 г.).

По итогам хозяйственной деятельности за январь-май 2015 г. доля убыточных организаций по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. увеличилась на 0,4 процентных пункта и составила 30,5%. Сумма убытка на 1 июня 2015 г. составила 212,6 млрд. рублей, на 1 июня 2014 г. убыток составлял 227,8 млрд. рублей. По обрабатывающим производствам убыток составил 19,5 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 27,6 млрд. рублей), в строительстве - 15,6 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 10,9 млрд. рублей), на предприятиях транспорта и связи - 33,5 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 37,5 млрд. рублей), в торговле - 32,7 млрд. рублей (на 1 июня 2014 г. - 45,7 млрд. рублей).

**Таблица 9. Основные показатели, характеризующие экономику г. Москвы в январе-июне 2015 года.**

|   | <b>В фактических ценах</b> | <b>Январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г., в сопоставимой оценке</b> | <b>Июнь 2015 г. в % к июню 2014 г., в сопоставимой оценке</b> | <b>Справочно: январь-июнь 2014 г. в % к январю-июню 2013 г., в сопоставимой оценке</b> |
|---|----------------------------|---|---|--|
| Индекс промышленного производства, %  |                            | 87,2  | 84,5  | 101,9  |
| Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн. руб.  | 273131,6                   | 101,5   | 95,0  | 111,3  |
| Инвестиции в основной капитал по крупным организациям за январь-май, млн. руб.  | 198496,2                   | 102,6   | 107,4   | 100,8  |
| Введено в действие общей площади жилых домов, тыс. кв. м.   | 1835,9                     | 117,5   | 77,8  | 131,6  |
| Оборот розничной торговли, млн. руб.  | 2176729,1                  | 90,3  | 96,3  | 102,6  |
| Объем перевозок грузов автомобильным транспортом крупных и средних организаций всех видов экономической деятельности, млн. тонн   | 10,2                       | 78,2  | 85,3  | 94,3   |
| Номинальная среднемесячная заработная плата одного работника за январь-май, руб.  | 61489,0                    | 105,6   | 111,0   | 111,1  |
| Реальная заработная плата одного работника за январь-май, %   |                            | 90,6  | 95,1  | 103,9  |
| Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %  |                            | 116,5   | 116,3   | 107,1  |
| Стоимость минимального набора продуктов питания, входящих в потребительскую корзину (для мужчины трудоспособного возраста), рассчитанная по среднероссийским нормам потребления (на конец июня), руб. | 4550,4                     | 116,9   | 116,9   | 108,1  |

|   | В фактических ценах | Январь-июнь 2015 г. в % к январю-июню 2014 г., в сопоставимой оценке | Июнь 2015 г. в % к июню 2014 г., в сопоставимой оценке | Справочно: январь-июнь 2014 г. в % к январю-июню 2013 г., в сопоставимой оценке |
|---|---------------------|--|--|---|
| Численность официально зарегистрированных в органах труда и занятости безработных (на конец июня), тыс. человек | 34,7                | 147,5  | 147,5  | 90,9  |

Анализ сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки:<sup>8</sup>

Объект оценки принадлежит к сегменту торговых помещений общего назначения, предназначенных для организации продажи товаров и услуг в городских зонах со свободным доступом покупателей (так называемый сегмент «street retail»). Объект оценки представляет собой встроенное помещение на первом этаже жилого дома, назначение помещения – торговое (магазин).

В I полугодии 2015 г. на развитие московского рынка встроенно-пристроенных торговых помещений в жилых и административных зданиях, помимо неблагоприятной политико-экономической ситуации, оказывают влияние такие факторы, как ввод в эксплуатацию значительных объемов площадей в торговых центрах и различные административно-законодательные инициативы.

Изучая влияние крупноформатных объектов на сегмент street retail, стоит отметить, что по итогам I полугодия 2015 г. на столичном рынке в стадии активного поиска арендаторов находится около 1,5 млн м<sup>2</sup> площадей в торговых центрах. При этом девелоперы многих объектов готовы корректировать коммерческие условия, гарантировать активную маркетинговую поддержку и способствовать привлечению посетителей.

В сложившихся обстоятельствах торговые центры становятся более привлекательными площадками для развития розничных операторов многих профилей по сравнению со встроенными помещениями «street retail».

Инициативы властей столицы, связанные с введением торгового сбора, вынудили торговых операторов искать пути оптимизации бизнеса, в том числе и за счет переезда в помещения меньшей площади или аренды площадей в тех районах города, где ставка налога оказалась ниже. Напомним, что с 1 июля 2015 г. на территории города Москвы устанавливается торговый сбор: ставки налогового сбора диверсифицированы в зависимости от места размещения торгового объекта и его площади.

Отказ ряду банковских организаций в лицензировании в 2014–2015 гг. стал причиной освобождения многочисленных помещений street retail. По нашим оценкам, только за счет прекращения деятельности банковских организаций доля вакантных площадей на центральных торговых улицах

<sup>8</sup> По материалам компании «Найт Франк» <http://www.knightfrank.ru/>

увеличилась на 1 п. п. Большинство объектов, где ранее размещались филиалы банков, остаются незанятыми.

В 2014–2015 гг. приостановили деятельность некоторые туристические операторы, что также способствовало увеличению числа свободных помещений в сегменте «street retail».

Запрет на курение в общественных местах, положения которого с 2013 г. постепенно вступают в силу, вынуждает операторов общественного питания рассматривать в качестве потенциальных локаций помещения с возможностью организовать летнюю веранду. При этом в настоящее время обсуждается возможность сделать некоторые столичные улицы «свободными от курения».

Наиболее выгодное расположение для помещений рассматриваемого сегмента – это центральные торговые коридоры. К центральным торговым коридорам были отнесены 42 улицы с транспортно-пешеходным движением, расположенные в пределах Садового кольца.

Доля вакантных помещений в центральных торговых коридорах по итогам II квартала 2015 г. достигла 12%. За год объем свободных площадей в центре столицы увеличился почти в два раза: по итогам II квартала 2014 г. этот показатель составлял 6,5%. При этом можно отметить, что доля свободных площадей, расположенных вдоль окружности Садового кольца, даже несколько превышает средний показатель для центральных торговых коридоров и составляет 12,6%.

В текущий период помещения формата street retail на центральных торговых улицах в первую очередь пользуются спросом у операторов общественного питания, банков и предприятий сферы услуг (медицинские центры, салоны красоты, ателье и другие). Продавцы одежды потеряли интерес к этому сегменту еще в предшествующий кризисный период (2008–2009 гг.) и переориентировались на торговые центры, а если и выбирают размещение вне торговых центров, то тяготеют к пешеходным торговым коридорам, в структуре центральных торговых улиц с автомобильным движением их доля не превышает 6%.

Структура по профилю арендаторов помещений формата street retail на центральных торговых коридорах (площадь объектов):

- Общественное питание - 32,5%
- Незанятые арендаторами площади – 12,2%
- Банки - 9,5%
- Развлекательный сегмент– 7,3%
- Одежда– 5,7%
- Продукты– 5,3%
- Салон красоты– 2,9%
- Хобби– 2,6%
- Ювелирные изделия– 2,6%
- Книги. Канцелярия– 2,4%
- Товары для дома– 2,3%
- Медицинские услуги– 2,2%
- Услуги– 1,9%
- Аптека. Оптика– 1,9%
- Другое– 8,7%

Продуктовые сети в I квартале 2015 г. активно наращивали свое присутствие на центральных улицах столицы: это минимаркет AB DAILY, магазины «ВкусВилл», супермаркеты «Покупай» и т. д. Данная тенденция прослеживается на протяжении нескольких последних лет: так, например, в районах Арбат и Красносельский площадь сетевых продуктовых магазинов за 10 лет увеличилась в 4,2 раза, а в районе Якиманка – в 6 раз.

Активное развитие рынка торговых центров привело к сокращению количества лояльных покупателей в магазинах, расположенных вдоль крупных проспектов. В настоящее время отмечается активная ротация арендаторов помещений, расположенных на магистралях города, и можно предположить изменение структуры арендаторов по профилю уже в среднесрочной перспективе.

Структура по профилю арендаторов (площадь объектов) для помещений на первых этажах жилых домов в периферийных районах города:

- Продукты – 21%
- Общественное питание – 20%
- Незанятые арендаторами площади – 17%
- Услуги – 9,7%
- Одежда – 9,5%
- Аптека. Оптика – 9%
- Косметика и парфюмерия – 5,5%
- Сотовая связь – 2,5%
- Другое – 5,8%

В настоящее время на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы наблюдается как снижение цен продажи помещений, так и снижение ставок аренды.

В сегменте «street retail» падение ставок аренды началось несколько позже, чем в крупных торговых центрах, поскольку street retail – это более инертный рынок, где ценообразование регулируется множеством собственников и арендаторов. Фактически это объясняет, что именно в I полугодии 2015 г., когда в сегменте торговых центров наметилась стабилизация ситуации, были заметны наиболее явные признаки стагнации рынка встроенно-пристроенных торговых помещений.

На текущий момент более 90% вакантных площадей формата «street retail» сдается в аренду по рублевым ставкам аренды. В сделках по большинству помещений, ставки аренды на которые номинированы в долларах США, наблюдается фиксация верхней и нижней границы «валютного коридора».

Впервые в «street retail» наблюдаются предпосылки к формированию арендных ставок в виде процента с оборота. На сегодняшний день подобные сделки пока редки (в основном у операторов ресторанного бизнеса и профиля «продукты»), но операторы рассчитывают в ближайшее время добиваться и таких условий аренды. Отметим, что данный вариант сотрудничества крайне нежелателен для собственников помещений, так как в отличие от торговых центров в сегменте street retail сложно прогнозировать потенциальные обороты арендаторов и практически невозможно влиять на них (через посещаемость торговых точек).



В среднем снижение ставок аренды в сегменте street retail за год составило 20–30% (в некоторых случаях падение достигло 40%).

Доля свободных площадей в рассматриваемом сегменте на московском рынке во 2-м квартале выросла с 6,5% до 7,5%, в первую очередь в связи с выходом на рынок новых объектов, тогда как в существующих ТЦ показатель значительно не увеличивается. Так, по оценкам аналитиков JLL, в 47% действующих торговых центрах в Москве в минувшем квартале не было зафиксировано существенных изменений показателя свободных помещений. В то же время в 24% московских ТЦ доля свободных площадей выросла, а в 29%, напротив, снизилась.

По данным экспертов JLL, в успешных объектах с высокой посещаемостью и конверсией доля свободных площадей снизилась за 2-й квартал на 20 б.п. – с 1,5% до 1,3%.

#### Анализ цен предложений в рассматриваемом сегменте и основных факторов, влияющих на цены:

Стоимость аренды торговых помещений в районе станций метро: Речной вокзал, Водный стадион, Войковская, Планерная, Сходненская, Тушинская показывает, что средний диапазон цен аренды торговых помещений площадью 100-1000 м.кв. в данном районе составляет 37000 – 12000 руб./м.кв/год включая НДС, без коммунальных расходов. Для некоторых помещений, имеющих очень удачное расположение (рядом с метро, с выходом на крупную автомагистраль) ставка аренды может возрасти до 55000 руб./кв.м./год.

В качестве иллюстрации состояния рынка в выбранном районе можно привести некоторые объявления (предложения) об аренде торговых помещений, чтобы составить представление о примерном диапазоне ставок аренды и влиянии основных факторов на ставку аренды.

**Предложение 1:** «Сдаю торговое помещение, Москва, м. Речной вокзал, Фестивальная улица, 700 000 руб./месяц, можно частями 100, площадь: 700 м2, метро: м. Речной вокзал, 15 мин. пешком, этаж: 2 этаж из 3. На 2-м этаже обувь «Маттино». Аренда на 2-м этаже 1200 р./м2 в мес., На 3-м этаже офисы по 900 р./м2 в мес.».

Источник: <http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-festivalnaya-ulica-112912667/>

Данное предложение указывает на изменение цены аренды в зависимости от этажа. Цена на 2-этаже-1200 р./м2 в мес., а на 3-м этаже уже 900 р./м2 в мес. Эта зависимость указывает на то, что оценщик при выборе аналогов должен, по возможности, отдавать предпочтение предложениям на 1-м этаже, на котором находится объект оценки.

**Предложение 2:** «Москва, ул. Героев Панфиловцев Общая площадь: 113 м2, Метро: Сходненская, Без комиссии, до метро: 1 мин/пеш. В аренду предлагается помещение, находящееся в прямой видимости от метро Сходненская, на первой линии домов ул. Героев Панфиловцев. Общая площадь 112,5 кв. м., первый этаж жилого дома, 2 отдельных входа. Электрическая мощность 15 кВт. Помещение расположено в зоне высокого пешеходного и автомобильного трафика. В непосредственной близости находятся остановки общественного транспорта. Арендная ставка 350 000 руб. /месяц (УСН)+к/у.».

Источник: <http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/sdaetsya-magazin-Shodnenskaya-m-Geroev-Panfilovcev-advert493924896.html>

Данное предложение иллюстрирует зависимость цены аренды в зависимости от удаленности от станции метро. Цена аренды данного объекта, ориентировочно, 37000 р./м<sup>2</sup> в год, что существенно выше, чем для объектов, находящихся на пешеходной удаленности 10 мин и более. Нужно отметить, что цена аренды, в зависимости от удаленности от метро, имеет характер резкого изменения в диапазоне 0-10 мин. шаговой доступности, при большем удалении цена изменяется существенно слабее, а при значении 15 мин и более этот фактор перестает быть существенно значимым.

**Предложение 3:** «Москва, Ленинградское ш, общая площадь: 110 м<sup>2</sup>, до метро 1 мин/пеш, без комиссии, метро: м. Войковская. Сдается магазин, Войковская м., Ленинградское ш, площадь: 110 кв. м. в аренду предлагается помещение, расположенное в 50 метрах от метро Войковская, на первой линии Ленинградского шоссе. Общая площадь 110 кв. м., первый этаж, отдельный вход, витрина. Электрическая мощность 15 кВт (возможно увеличение). Помещение находится в зоне интенсивного пешеходного и автомобильного трафика. Арендная ставка 500 000 руб. /месяц (УСН). Прямая долгосрочная аренда».

Источник: <http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/sdaetsya-magazin-Voykovskaya-m-Leningradskoe-sh-advert506721418.html>

Данное предложение показывает, что максимальная цена аренды назначается для помещений, для которых несколько основных ценообразующих факторов принимают максимальное значение. Так в данное помещение расположено на первом этаже, на первой линии основной магистрали (Ленинградское ш.), в непосредственной близости от метро (50м) в зоне высокого пешеходного трафик, имеет отдельный вход и хорошее качество отделки. Сочетание этих факторов позволяют арендодателю назначить ставку аренды 54545 р./м<sup>2</sup> в год, что существенно выше, чем большинство ставок аренды торговых помещений в рассматриваемом районе.

К основным факторам, влияющим на ставку аренды объекта торговой недвижимости, можно отнести:

- Вид передаваемого права и обременения, регистрация договора аренды, условия аренды. Как правило, арендатору передаются права пользования и владения помещением – это стандартные рыночные условия. При проведении анализа рынка оценщику не встречались предложения с иным составом прав.
- Срок аренды и платежный период. На рынке, в основном, представлены предложения со сроком аренды 1 год с правом пролонгации и платежным периодом 1 мес. Арендодатели достаточно редко выставляют требование о долгосрочной аренде, это связано с общим уменьшением арендаторов и увеличением свободных площадей. Оценщик отмечает, что даже при упоминании в предложении долгосрочного характера аренды, в телефонном разговоре, при уточнении параметров аренды, представитель арендодателя часто соглашается на срок аренды 1 год.
- Местоположение, близость к центрам деловой, социальной

активности, транспортная и пешеходная доступность объекта. Здесь к основным факторам, влияющим на цену аренды торгового помещения, можно отнести близость к объектам, создающих повышенный пешеходный трафик, а именно: станции метро, крупные магистрали, улицы с оживленным движением, культурно-развлекательные объекты и т.д. Так цена аренды торгового помещения, расположенного в 5 минутах ходьбы от станции метро, находится в диапазоне 37000 - 26000 руб/м.кв/год, а для помещений, удаленных от метро на 10 мин и более, этот диапазон составляет 26000 - 12000 руб/м.кв/год.

- Расположение относительно красной линии. Помещения, расположенные с непосредственным выходом на красную линию, сдаются в аренду на 10-40% выше, чем помещения, расположенные в глубине квартала.
- Ограниченность доступа к объекту (расположение на закрытой территории базы)
- Тип здания (административное, торговый центр, жилое, бизнес-центр).
- Наличие отдельного входа
- Этаж (подвал, цоколь, 1-й, 2-й и выше)
- Общая площадь (фактор масштаба).
- Физическое состояние здания. Состояние здания, в котором находится помещение достаточно существенно влияет на цену аренды, отклонения цены, определяемые разницей в техническом состоянии, здания влияет на цену в пределах 10-33% (в зданиях под реконструкцию или кап. ремонт ставка аренды может быть в половину ниже по сравнению с таким же зданием в удовлетворительном состоянии).
- Состояние отделки. Состояние отделки арендуемого помещения – значимый ценообразующий фактор, отклонения ставок аренды, определяемые разницей в состоянии и качестве отделки помещения, могут составлять 10-40%.
- Материал стен здания (капитальное (кирпич, ж/б), деревянное, сэндвич-панели). На рынке торговых помещений города Москвы преобладают помещения в капитальных зданиях, поэтому различия по этому фактору встречаются редко.
- Тип объекта (встроенное помещение, отдельно стоящее здание)
- Площадь земельного участка, относящегося к объекту (данный фактор имеет значение для отдельно стоящих зданий, но не для помещений).

#### Основные выводы:

1. В течение первых 7 месяцев 2015 г. на рынке недвижимости г. Москвы сохранялись негативные тенденции. Потребительская активность населения снижается: по предварительным данным Мосгорстата, оборот розничной торговли и общественного питания в 1 кв. 2015 г. снизился на 8% и 6,5% соответственно по сравнению с 1 кв. 2014 г. Снижение оборота розничной торговли вынуждает торговых операторов сокращать программы развития и пересматривать портфель магазинов, отказываясь от

нерентабельных точек. Эти явления приводят к росту вакантных площадей и снижению арендных ставок.

2. Предложение на рынке аренды торговых помещений в 2015 г. выросло, но рост осуществлялся, в основном, за счет ввода новых объектов, строительство которых начиналось в 2013-2014 г.г. Прирост новых торговых площадей во второй половине 2015 г. значительно снизился.
3. На рынке аренды торговых помещений фиксируется рост количества свободных помещений, падение спроса на аренду таких помещений со стороны арендаторов, уменьшение числа сделок, заметное увеличение срока рыночной экспозиции объектов аренды. В целом, рынок московский коммерческой недвижимости в данный момент можно охарактеризовать как неактивный.

### 3. ОПИСАНИЕ МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

#### 3.1. БАЗОВЫЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

|   |  |
|---|--|
| <b>Дата проведения оценки (дата оценки)</b> | Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. [2]  |
| <b>Аналог объекта оценки</b>                | Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. [2]   |
| <b>Цена</b>                                 | Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.  |
| <b>Стоимость</b>                            | Стоимость вообще является экономическим понятием, устанавливающим 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. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.   |
| <b>Рыночная стоимость</b>                   | Рыночная стоимость объекта оценки представляет собой наиболее вероятную цену, по которой он может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: [1] <ul style="list-style-type: none"><li>○ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li><li>○ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li><li>○ объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</li></ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>○ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>○ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul>  |
| <b>Итоговая величина стоимости</b>     | Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.  |
| <b>Физический износ</b>                | Физический износ – это потеря стоимости объекта в результате эксплуатации объекта и воздействия окружающей среды.  |
| <b>Функциональный износ</b>            | Функциональный износ – это потеря стоимости объекта, возникающая в связи с несоответствием объекта новым, современным требованиям: к планировке, техническому оснащению, дизайну и т.д.  |
| <b>Внешний износ</b>                   | Внешний, или экономический, износ (экономическое устаревание) – это снижение стоимости объекта вследствие негативного изменения его внешней среды, обусловленного либо экономическими, либо политическими, либо другими внешними факторами.  |
| <b>Устранимый и неустрашимый износ</b> | Физический и функциональный износ может быть двух видов: устранимый или неустрашимый. Износ считается устранимым, если стоимость, добавленная в результате устранения износа к стоимости объекта, превышает затраты на сам процесс устранения износа. Если же эти затраты выше, чем добавленная в результате устранения износа стоимость, то такой износ считается неустрашимым. Любой внешний износ считается устранимым. |
| <b>Арендная плата</b>                  | Плата за временное пользование и владение объектом недвижимости. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.   |
| <b>Срок аренды</b>                     | Период времени, на который заключается договор аренды.   |
| <b>Арендный платеж</b>                 | Сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.  |
| <b>Платежный период</b>                | Интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.  |
| <b>Срок действия арендной ставки</b>   | 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.  |
| <b>Арендная ставка</b>                 | – (ставка арендной платы) – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за определенный период (месяц, год), отнесенная к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).   |

## 3.2. ОСНОВНЫЕ ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

**Этапы оценки  
(Содержание и  
объем работ,  
использованных  
для проведения  
оценки)**

Проведение оценки включает в себя следующие этапы [2]:

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

В общем случае, для оценки стоимости недвижимости применяются три основных подхода: затратный, доходный и сравнительный (рыночный).

**Затратный  
подход**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. [2]

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода состоит из следующих этапов:

1. Оценивается стоимость земельного участка как незастроенного. Если участок арендован, то оценивается стоимость прав его аренды.
2. Оценивается полная стоимость воспроизводства или полная стоимость замещения существующих улучшений.
3. Оцениваются все виды износа имеющихся улучшений. Общая сумма накопленного износа вычитается из полной стоимости улучшений для получения их стоимости воспроизводства (замещения).
4. Стоимость земли и стоимость воспроизводства (замещения) улучшений складываются для получения величины стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

В рамках затратного подхода, обычно принято выделять четыре метода оценки полной стоимости воспроизводства (замещения) объектов недвижимости [4]:

Метод сравнительной единицы. Стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется умножением количества выбранных единиц измерения (единицами измерения могут быть 1 м<sup>3</sup>, 1 м<sup>2</sup>, 1 км, 1

шт. и т.д.) оцениваемого объекта на стоимость одной единицы измерения на дату оценки. Стоимости единиц измерения типовых объектов известны и содержатся в специальных информационно-аналитических сборниках (Бюллетень «КО – ИНВЕСТ» и Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости – УПВС).

Метод разбивки по компонентам (поэлементный метод). Этот метод заключается в суммировании затрат на возведение и установку отдельных компонентов здания, исходя из затрат на материалы, рабочую силу, на производство земляных, монтажных, отделочных работ и т.д.

Метод количественного анализа (сметный метод). Этот метод требует детального подсчета всех издержек на возведение или установку нового здания, косвенных издержек (разрешение на строительство, топосъемка, отвод земли, накладные расходы, включая страхование и налоги, прибыль застройщика и т. д.), а также прямых расходов. Для применения этого метода вначале необходимо составить количественный перечень всех материалов и оборудования, необходимых для строительства и сделать расчет трудозатрат, необходимых для установки каждого элемента. К этим затратам необходимо добавить косвенные и накладные расходы, также прибыль застройщика. Этот метод является наиболее точным, но очень трудоемким и, соответственно, весьма дорогостоящим.

Метод «50х50». Этот метод применим к некоторым (достаточно распространенным) объектам недвижимости (например, дачи, загородные коттеджи, гаражи), при строительстве которых подрядные строительные организации предусматривают равенство затрат на заработную плату и механизмы с одной стороны, и стоимости строительных и отделочных материалов с другой стороны. Таким образом, полная стоимость воспроизводства (замещения) объекта определяется как удвоенная величина стоимости используемых при строительстве материалов. Несмотря на то, что этот метод весьма упрощенный, но для определенной категории объектов он дает удовлетворительные результаты. [4]

**Доходный  
подход**

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. [2]

Определение стоимости недвижимости с позиции доходного подхода основано на предположении о том, что потенциальный покупатель (инвестор) не заплатит за недвижимость больше, чем текущая стоимость будущих доходов, получаемых в результате эксплуатации этой недвижимости (предполагается, что для данного покупателя важна не недвижимость как таковая, а право получения будущих доходов от владения этой недвижимостью). Аналогично, собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. Считается, что в результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов.

При оценке недвижимости с позиции доходного подхода, к доходам от использования объекта недвижимости относятся поступления арендной

платы от арендаторов объекта, и текущая стоимость выручки от будущей перепродажи объекта недвижимости. Необходимо понимать, что эти доходы – прогнозные величины, рассчитанные оценщиком на основе анализа целого ряда факторов, характеризующих финансово - экономическое состояние как самого оцениваемого объекта недвижимости, так и той рыночной среды, в которой он находится.

В рамках доходного подхода к оценке недвижимости обычно принято выделять два основных метода оценки:

1. Метод капитализации дохода.
2. Метод дисконтирования денежных потоков.

Суть этих методов состоит в том, что бы сначала спрогнозировать величины доходов и расходов при эксплуатации объекта в течение прогнозного периода, а затем разделить чистый операционный доход на так называемую ставку капитализации (дисконтирования), которая, вообще говоря, представляет собой процент дохода на вложенный капитал. Ставка капитализации (дисконтирования) определяется оценщиком в соответствии с существующими методиками.

Метод капитализации дохода определяет величину стоимости объекта недвижимости по простой формуле:  $V=NOI / R$ , где

$V$  – стоимость

$NOI$  – величина чистого операционного дохода (обычно, за год)

$R$  – ставка капитализации, определенная оценщиком.

Этот метод используется, когда имеется достаточно данных для прогнозирования денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста денежного потока умеренны или предсказуемы. Данный метод наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными, предсказуемыми суммами доходов и расходов.

Метод дисконтированных денежных потоков состоит из следующих этапов:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Ретроспективный анализ и прогноз валовой выручки.
4. Прогноз и анализ расходов.
5. Прогноз и анализ инвестиций.
6. Расчет денежного потока для каждого прогнозного года.
7. Определение ставки дисконта.
8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
10. Внесение итоговых поправок.

Этот метод используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет. Другими словами, метод более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.



**Сравнительный  
подход**

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость [2].

Применение сравнительного подхода основано на предположении, что осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.

При практическом применении сравнительного подхода рассматриваются аналогичные оцениваемому объекту недвижимости, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки (корректировки) на различия, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами, т.к. очень трудно найти два абсолютно похожих объекта. Скорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену оцениваемого объекта, если бы он предлагался для продажи на открытом, конкурентном рынке.

В рамках сравнительного подхода можно выделить два метода:

1. Метод сравнительного анализа продаж.
2. Метод валовой ренты.

Метод сравнительного анализа продаж заключается в следующем:

1. Выявление недавних продаж (или предложений к продаже) аналогичных объектов недвижимости на соответствующем рынке.
2. Проверка информации:
  - выявление условий (учитывать сделку можно, если одна из сторон не находилась в затруднительных обстоятельствах, обе стороны обладали типичной рыночной информацией, поступали экономически рационально, финансирование соответствовало нормальным рыночным условиям).
3. Корректировка стоимости сопоставимых объектов. При этом корректируются только цены объектов-аналогов. Если сопоставимый объект превосходит в чем-то оцениваемый, то его фактически продажная цена должна быть уменьшена на величину вклада этого превосходства и наоборот.

Метод валовой ренты основан на предположении, что существует прямая связь между ценой продажи недвижимости и доходом от сдачи ее в аренду. Этот метод предполагает использование мультипликатора валовой ренты (МВР). МВР — это отношение продажной цены объекта недвижимости к валовому доходу от сдачи ее в аренду за определенный период (месяц, квартал, год). Таким образом, зная цену продажи на рынке и валовой рентный доход для аналога объекта оценки, можно

посчитать МВР. Стоимость оцениваемого объекта определяется умножением МВР на валовой доход за соответствующий период от сдачи (возможно, предполагаемой) в аренду объекта оценки. Данный метод достаточно прост и часто используется в оценочной практике.

Преимущество сравнительного подхода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного подхода необходима достоверная и детальная рыночная информация по группе объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому.

## 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие “наилучшее и наиболее эффективное использование”, применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование объекта недвижимости, которое является физически и финансово осуществимым, юридически возможным, целесообразным с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость объекта будет максимальной.

Заключение о наилучшем использовании и наиболее эффективном использовании отражает позицию Оценщика в отношении наилучшего использования объекта недвижимости, исходя из анализа состояния рынка и свойств самого объекта недвижимости.

Физическая и финансовая осуществимость: рассматриваются только те способы использования объекта, которые реально осуществить в данной местности с использованием существующих технологий и для которых существует возможность финансирования.

Юридическая возможность: рассматриваются только те способы использования объекта, которые разрешены действующим законодательством РФ и различными нормативными актами (распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическими нормативами и т.п.).

Финансовая целесообразность: из осуществимых и юридически возможных способов использования выбираются те, которые будут давать приемлемый доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какой из финансово целесообразных вариантов использования объекта будет приносить чистый максимальный доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости, способствует определению того использования, которое, согласно прогнозам, даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами использования могут служить следующие альтернативы:

1. Строительство нового объекта.
2. Проведение ремонта или реконструкции.
3. Продолжение использования в таком состоянии, в каком

находится сейчас.

Если все три варианта юридически допустимы и физически возможны, тогда, финансовая целесообразность заключается в том, что результат должен обеспечить доход, равный или больший, по сравнению с той суммой, которая необходима для покрытия операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат. Вдобавок, использование должно быть максимально продуктивным, или тем использованием, которое обеспечивает наивысшую стоимость, согласующуюся со ставкой дохода, гарантированной рынком для этого типа использования.

Снос улучшений: Здание, в котором расположено оцениваемое помещение по состоянию на дату оценки находилось в удовлетворительном состоянии и его снос нецелесообразен.

Реконструкция и капитальный ремонт: оцениваемое помещение находится в состоянии пригодном для использования. По состоянию на дату оценки его можно использовать как приносящую доход недвижимость. Поэтому проведение реконструкции и капитального ремонта не является необходимым условием для начала эксплуатации и получения дохода от данного объекта. То есть данный вариант использования не является финансово целесообразным.

Наилучшим и наиболее эффективным использованием для рассматриваемого помещения представляется продолжение его текущего варианта использования в качестве рознично-торговой недвижимости. Это использование является финансово целесообразным и максимально эффективным из тех вариантов, которые по состоянию на дату оценки юридически и физически возможны.

## 4.2. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Для целей настоящей оценки Оценщик решил не использовать затратный подход, так как затратный подход к оценке по своей природе не предназначен для расчета арендной ставки. Кроме того, федеральный стандарт оценки ФСО №7 рекомендует оценщикам применять затратный подход для оценки объектов недвижимости - объектов капитального строительства, но не их частей (жилых и нежилых помещений). [2]

От использования доходного подхода для оценки арендной платы оценщик также решил отказаться, так как доходный подход основан на предположениях и прогнозах о величинах будущих доходов и расходов и представляет собой опосредованный способ расчета арендной ставки. Оценщик считает, что применение методов доходного подхода при расчете рыночной арендной платы в данном случае приведет скорее к искажению величины итоговой стоимости объекта оценки, нежели к ее уточнению.

По мнению оценщика, рассматриваемое помещение является типичным помещением для розничной торговли, а сам рынок аренды помещений в г. Москве является развитым рынком с большим количеством предложений и совершаемых сделок, что позволяет подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными

ценами предложений. Оценщик считает, что в таких условиях (оценка типичного объекта на развитом рынке) следует использовать прямое рыночное сравнение, то есть проводить оценку сравнительным подходом.

Оценка сравнительным подходом опирается на непосредственную рыночную информацию, достаточную по своему количеству и качеству для проведения объективной оценки, и не использует опосредованных данных и методов расчета, присущих доходному подходу.

Решение применить сравнительный подход также основано на рекомендациях федерального стандарта оценки ФСО №7, где сказано, что помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок.

### 4.3. ОЦЕНКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Для проведения оценки оценщик выбрал метода корректировок цен предложений аналогичных объектов.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Выбор данного метода обусловлен следующими причинами:

- оценка основывается на прямой рыночной информации, опубликованной в открытых источниках;
- для сравнительного анализа имеется достоверная и доступная информация о предложениях к сдаче в аренду сходных объектов-аналогов, что позволяет отобрать аналоги с достаточной степенью точности и в достаточном количестве;
- структура информации позволяет проводить параметрическое сравнение объектов по основным ценообразующим факторам;
- представленная информация доступна для проверки посредством интервью с представителями риэлтерских компаний и анализа фотографий (при наличии).

В общем случае, оценка объекта недвижимости с позиций сравнительного подхода к оценке состоит из следующих основных этапов:

1. Выбор единицы сравнения.
2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.
3. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения.
4. Согласование результатов корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

### Выбор единицы сравнения.

В качестве единицы сравнения оценщик выбирает удельный показатель – годовую арендную ставку за 1 кв.м. помещения, выраженную в рублях.

Выбор единицы сравнения оценщиком основан на следующих соображениях:

- Данная единица сравнения является общепринятой и наиболее широко используемой единицей сравнения на рынке аренды помещений в г. Москве. Эта единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами в рассматриваемом сегменте рынка. Тексты предложений об аренде объектов коммерческой недвижимости почти всегда содержат показатель – ставка аренды за 1 кв.м. помещения в год. Аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как годовая ставка аренды за 1 кв.м. помещения. Другие единицы сравнения для данного типа объектов – например, месячный (годовой) платеж за аренду всего помещения являются производными от годовой арендной ставки за 1 кв.м. и используются реже. Надо отметить, что данные единицы сравнения являются взаимозаменяемыми и расчеты, проведенные на основе любой из этих единиц сравнения, дадут одинаковый результат. Но поскольку показатель «годовая арендная ставка за 1 кв.м. в рублях» чаще используется на рынке, Оценщик также использует этот показатель в качестве единицы сравнения при проведении оценки.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»). Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, т. е. известна общая площадь и для объекта оценки и для объектов-аналогов
- Данная единица сравнения является удельной характеристикой, что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.

От использования других единиц сравнения (этаж, полезная площадь, торговая площадь и т.д.) оценщик решил отказаться по следующим причинам:

- Данные единицы сравнения редко используются (практически не используется) участниками и аналитиками рассматриваемого сегмента рынка.
- Данные единицы сравнения не всегда являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов.
- Данные единицы сравнения не являются удельными характеристиками, что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от других ценообразующих факторов.
- Имеется взаимозависимость единиц сравнения.

Таким образом, учитывая сложившуюся ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы и Московской области, которая

характеризуется преобладающим количеством предложений к аренде объектов коммерческой недвижимости в рублевом выражении, а также учитывая то, что основным их количественным показателем является общая площадь, в качестве единицы сравнения выбрана ставка аренды за 1 кв.м. площади объекта-аналога в год, выраженная в рублях.

#### Выбор аналогов и сравнительный анализ по элементам сравнения

При определении арендной платы рассматриваемого помещения оценщик использовал цены предложений о сдаче в аренду аналогичных помещений, которые на дату оценки были представлены в агентствах недвижимости и опубликованы в открытых источниках.

По состоянию на дату оценки оценщику был доступен большой объем рыночных данных о различных объектах-аналогах, достаточный для проведения оценки выбранным методом. Эти данные представляют собой предложения о сдаче в аренду аналогичных (схожих с объектом оценки) помещений, опубликованные в сети Интернет как собственниками помещений, так и риэлтерскими агентствами.

При отборе аналогов для проведения расчетов выбранным методом, Оценщик руководствовался правилом максимально возможной близости аналога к объекту оценки по основным ценообразующим факторам, а именно:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- назначение объекта;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

В результате проведенного отбора по указанному правилу, для дальнейшего проведения расчетов сравнительным подходом Оценщиком было выбрано 5 аналогов. Остальные аналоги, доступные Оценщику на момент проведения оценки, были исключены из дальнейшего рассмотрения, так как их различия с объектом оценки были более существенными, а введение дополнительных корректировок на эти

различия отрицательно повлияло бы на точность результата оценки.

Информация о сопоставимых с объектом аренды объектах-аналогах принималась оценщиком из надежных, известных в профессиональной среде источников. В каждом конкретном случае оценщик приводит ссылку на источник информации и, в случае, если интернет-страница может быть изменена или удалена - распечатки интернет-страниц, содержащих данную информацию. Личный осмотр сопоставимых объектов-аналогов оценщиком не проводился.

Поскольку оцениваемое помещение имеет в своем составе значительную часть вспомогательных (складских) помещений в виде подвала, а стоимость аренды на подвальные вспомогательные помещения сильно отличаются от цен на торговые помещения, то на первом этапе оценки, оценщик определяет рыночную ставку аренды только для торговой части оцениваемого помещения, которая расположена на 1-м этаже. Соответственно, все выбранные для расчетов аналоги находятся на 1-х этажах зданий и не имеют в своем составе подвальных помещений с другим, нежели торговое, назначением.

Для проведения расчетов выбранным методом оценки были выбраны следующие аналоги:

**Аналог 1.** Торговое помещение, Москва, м. Водный стадион, А-Я улица, 7к1. 1 этаж, 646 м<sup>2</sup>. В жилом массиве на 1 этаже жилого дома, сдается помещение 646 кв.м под магазин, 3 отдельных входа, удовлетворительное состояние, нет мебели, свободный вход, электричество, водоснабжение, газ, канализация, отопление. Ставка аренды 13003 руб./м2/год. (700 000 руб/мес. за все помещение). НДС включен, коммунальные услуги не включены. Предложение представлено компанией «ОЛМА-риэлтгрупп», Телефон: +7 (916) 405-31-86. Предложение опубликовано в журнале «Недвижимость и цены» по адресу: <http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-solnechnogorskaya-ulica-113217158/>

Фотография помещения приведена ниже:



**Аналог 2.** Торговое помещение, Москва, м. Сходненская, проезд Донелайтиса, 27. Сдаётся помещение под торговую деятельность. Расположено на 1 этаже 17-ти этажного жилого дома. Общая площадь

245,9 м., после нового ремонта. Высота потолков 3,12 м. Выделенная электрическая мощность 19 кВт. Вход с красной линии. Свободный вход, электричество, водоснабжение, канализация, отопление. Ставка аренды 19000 руб./м<sup>2</sup>/год. Предложение представлено частным маклером, телефон: +7 (952) 784-16-72, контактное лицо Сенин Сергей. Предложение опубликовано в журнале «Недвижимость и цены» по адресу: <http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-donelaytisa-proezd-113773297/>

Фотография помещения приведена ниже:





**Аналог 3.** Торговое помещение, Москва, м. Водный стадион, улица Адмирала Макарова, 17К1. Сдается торговое помещение 270 кв.м., расположенное на первой линии домов, на первом этаже 5-ти этажного кирпичного дома, высота потолка 3,2 метров, мощность 27 кВт, с обратной стороны дома есть второй вход, удобно для разгрузки товара, 3 телефонные линии, нет мебели, свободный вход, электричество, водоснабжение, канализация, отопление. Арендная ставка: 16667 руб./кв.м./год. Предложение представлено компанией «Московская Палата Недвижимости» Телефон: +7 (965) 114-02-39. Предложение опубликовано в журнале «Недвижимость и цены» по адресу: <http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-admirala-makarova-ulica-111284236/>

Фотография помещения приведена ниже:





**Аналог 4.** Торговое помещение по адресу: Москва, м. Речной Вокзал, улица Дыбенко, 26, корпус 1. Площадь 130,0 м2, свободного назначения, в данный момент используется как продуктовый магазин. 1 этаж 12-ти этажного жилого панельного дома, телефон, свободный доступ, отдельный вход, электричество, водоснабжение, канализация, отопление. Стоимость аренды: 14770 руб./кв.м./год, коммунальные платежи оплачиваются отдельно. Предложение представлено в базе предложений компании «ЦИАН ГРУПП». Телефон маклера: +7 909 699-65-64. Предложение опубликовано на Интернет сайте компании «ЦИАН ГРУПП» по адресу: <http://www.cian.ru/rent/commercial/8353144/>

Фотография помещения приведена ниже:





**Аналог 5.** Помещение по адресу: Москва, м. Речной Вокзал, Беломорская улица, 18А, корпус 2. Площадь 97,4 м2, свободного назначения, под торговлю, офис, медицинский центр, салон красоты. 1 этаж 23-х этажного жилого дома, свободный доступ, отдельный вход, потолки 3,5 м., электричество 20 кВт, водоснабжение, канализация, отопление. Стоимость аренды: 19590 руб./кв.м./год, коммунальные платежи оплачиваются отдельно. В настоящее время идет ремонт, готовность к сентябрю. Предложение представлено в базе предложений компании «ЦИАН ГРУПП». Телефон маклера: +7 903 628-52-05. Предложение опубликовано на Интернет сайте компании «ЦИАН ГРУПП» по адресу: <http://www.cian.ru/rent/commercial/6311234/>

Фотография помещения приведена ниже:





Помимо вышеперечисленных аналогов, выбранных оценщиком для проведения расчетов сравнительным подходом, оценщику также были доступны рыночные данные о других объектах-аналогах:

1. Торговое помещение по адресу: Москва, Ленинградское ш, до метро Войковская 1 мин/пеш. Сдается магазин, 110 кв. м. в аренду предлагается помещение, расположенное в 50 метрах от метро Войковская, на первой линии Ленинградского шоссе. Общая площадь 110 кв. м., первый этаж, отдельный вход, витрина. Электрическая мощность 15 кВт (возможно увеличение). Помещение находится в зоне интенсивного пешеходного и автомобильного трафика. Арендная ставка 500 000 руб./месяц за все помещение. Предложение представлено компанией «ЗАО "Азбука Жилья"», Телефон: (495)795-05-31. Предложение опубликовано на Интернет-сайте издания «Из рук в руки» по адресу: <http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/sdaetsya-magazin-Voykovskaya-m-Leningradskoe-sh-advert506721418.html>

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данная торговая площадь находится рядом со станцией метро и имеет непосредственный выход (объект оценки расположен в жилом доме), а ставки аренды помещений с таким расположением существенно выше, чем ставки аренды помещений, расположенных вдали от станций метро и автомагистралей, как объект оценки. Для учета этого различия потребуется внесение больших корректировок, что отрицательно повлияет на точность оценки.

2. Торговое помещение по адресу: Москва, м. Речной Вокзал, Ховрино, Фестивальная улица, 50С1. Площадь 700 м<sup>2</sup>, Аренда торговых помещений, от 100 кв метров. На 1-м этаже «Пятерочка» и аптека «А5». Сдаются 2-й и 3-й этажи. Каждый этаж по 700 м<sup>2</sup>. На 2-м этаже обувь «Маттино». Аренда на 2-м этаже 1200 р./м<sup>2</sup> в мес. Ставка аренды: 14400 руб./кв.м./год. Предложение представлено компанией «Pan Capital Realty», Телефон: +7 (926) 709-57-08, +7 (499) 398-10-20. Предложение опубликовано в журнале «Недвижимость и цены» по адресу: <http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-festivalnaya-ulica->

112912667/

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данная торговая площадь находится в торгово-офисном центре (объект оценки расположен в жилом доме), а ставки аренды помещений в торгово-офисных центрах и жилых домах могут сильно различаться.

3. Торговое помещение по адресу: Москва, м. Сходненская, Туристская улица, 15. Площадь 1000 м<sup>2</sup>, 15 мин. пешком от м. Сходненская. Встроенно-пристроенное помещение в 9-ти этажном жилом доме. Количество этажей: 1, Вакантные площади: Общая площадь 1000м<sup>2</sup>. Этаж 1й: 78м<sup>2</sup> - офис; 412,5м<sup>2</sup> - торговый зал; 68м<sup>2</sup> - склад; 42,5м<sup>2</sup> - антресоль на складе. Подвал: 114,5м<sup>2</sup> - торговый зал; 175,7 - торговый зал. Арендная ставка: 1 300 000 руб./месяц (15600 руб./кв.м./год). Предложение представлено компанией «АН РЕНТАВИК», Телефон: +7 (495) 768-37-33 +7 (915) 236-96-78. Предложение опубликовано в журнале «Недвижимость и цены» по адресу: <http://realty.dmir.ru/rent/torgovoe-pomeshchenie-moskva-turistskaya-ulica-113557485/>

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данный объект имеет в своем составе разнородные помещения, расположенные на 1-м этаже, в подвале и на антресоли, а ставка аренды указана в среднем за все помещение. Сравнение разных по составу объектов может отрицательно повлиять на точность оценки.

4. Торговое помещение по адресу: Москва, м. Войковская, Зои и Александра Космодемьянских ул. Площадь 300 м<sup>2</sup>, 5 мин. пешком от м. Войковская. Аренда торгового помещения общей площадью 300,9м<sup>2</sup>. 1-й этаж (135,9м<sup>2</sup>) и подвал (165м<sup>2</sup>). Первая линия домов. Витрины, один отдельный вход с улицы и один со двора. Есть зона погрузки-разгрузки, подъемник. Высота потолков на первом этаже 4 м, в подвале 2,8 м. Ставка включает НДС. Арендная ставка: 22000 руб./кв.м./год. Предложение представлено компанией «Century 21 Street Realty», Телефон: +7 (495) 768-37-33 +7 (915) 236-96-78. Предложение опубликовано в журнале «Недвижимость и цены» по адресу: <http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/Arenda-torgovogo-pomeshcheniya-m-Voykovskaya-advert494373464.html>

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данный объект имеет в своем составе разнородные помещения, расположенные на 1-м этаже и в подвале, а ставка аренды указана в среднем за все помещение. Кроме того, это помещение расположено близко от станции метро, в то время как объект оценки расположен достаточно далеко от ближайшей станции метро. Использование данного объекта в качестве аналога привело бы к снижению точности оценки.

5. Торговое помещение по адресу: Москва, м. Сходненская, Яна Райниса б-р. площадью от 26,2 до 363,1 м<sup>2</sup>. Блоки в аренду и в собственность— 26,2 кв. м; 336,9 кв. м; 363,1 кв. м. Высота потолков на 1-м этаже – 4,5 м, в подвальном этаже -2,2м. Планировка – свободная—сетка колонн. Перекрытия — железобетонные. Все центральные городские

коммуникации. Электричество — по запросу. Каждый блок оборудован собственным санузлом и приборами учёта электричества. Большие новые витрины—сплошное остекление и входные группы с фасада. Отдельные входные группы с фасада в каждый блок. Высота витрин –4,2 м. Интенсивный пешеходный трафик вдоль непосредственно витрин помещений- 1 500 человек в час +1 000 чел/час трафик в прямой видимости на бульваре. Хороший автомобильный трафик по бульвару Яна Райниса. Любое свободное использование помещений: под банк, ресторан, кофейню, салон связи, аптеку, бутик, ювелирный, магазин и др. блок 1 - 336,9 из них 9,8 м - 1-й этаж + 327, 1 м - подвал. Аренда 250 000 руб. блок 2 - 26, 2 м - 1-й этаж. Аренда 270 000 руб. блок 3. - 363,1 из них 36 м - 1-й этаж + 327,1 - подвал. Аренда 520 000 руб. Предложение представлено компанией «SohoEstate», Телефон: +7(495) 660-93-93. Предложение опубликовано в журнале «Недвижимость и цены» по адресу: <http://irr.ru/real-estate/commercial/retail/Arenda-363-kv-m-Torgovoe-PSN-advert496431435.html>

Оценщик принял решение не использовать данный объект для проведения расчетов сравнительным подходом, так как данный объект имеет в своем составе разнородные помещения, расположенные на 1-м этаже и в подвале в разных пропорциях, а ставка аренды указана в среднем за все помещение. Сравнение разных по составу объектов может отрицательно повлиять на точность оценки.

Поскольку все выбранные аналоги являются предложениями к аренде, они содержат только информацию о начальной (предложенной) цене, а не цену реальной сделки по сдаче в аренду помещения. Как правило, публикуемые арендные ставки (цены предложений) содержат в себе, определенную величину скидки, которую арендодатель, при определенной настойчивости потенциального арендатора, готов ему предоставить в процессе торга. Поэтому, для дальнейшего использования опубликованных ставок выбранных предложений в процессе оценки, необходимо сделать корректировку на уторговывание.

Определение величины корректировки на уторговывание оценщик проводил на основании таблицы 6.4.1 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6].

В этой таблице приведены средние величины поправок на уторговывание для различных видов сдаваемой в аренду недвижимости. Так, средняя величина искомой корректировки при сдаче в аренду низкокласных офисно-торговых помещений на неактивном рынке по данным справочника составляет -12%. Эта корректировка применялась ко всем выбранным аналогам.

Ценообразующих факторы, по которым оценщик проводил сравнение выбранных предложений по аренде с объектом оценки, были выбраны в соответствии с требованиями федерального стандарта оценки ФСО №7 «Оценка недвижимости» и рекомендациями «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6], в части сравнения аналогов по аренде низкокласных торгово-офисных объектов, к которым и относится оцениваемое помещение. Полный перечень используемых факторов приведен в расчетной таблице ниже.

Сравнив выбранные объекты-аналоги по основным ценообразующим факторам (свойствам) с объектом оценки, оценщик пришел к выводу, что по подавляющему большинству таких факторов, объекты-аналоги либо полностью совпадают с объектом оценки, либо незначительно отличаются, но не настолько, чтобы это могло быть основанием для появления разницы в стоимости аренды.

Перечень факторов, по которым объекты-аналоги либо ничем не отличаются от объекта оценки, либо отличия столь незначительны, что не влияют на арендную ставку (по этим факторам корректировки не вносились):

- Вид передаваемого права
- Обременения права
- Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций)
- Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений)
- Изменение цен во времени за период между датами сделки (предложения) и оценки
- Условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
- Условия продажи (аренды) (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
- Срок аренды
- Платежный период
- Структура арендной ставки (ставка может назначаться для разных площадей - полезной, арендной или общей)
- Уровень операционных расходов
- Условия досрочного расторжения договора аренды
- Регистрация договора аренды
- Специальные скидки или условия стимулирования арендаторов
- Близость к центрам деловой, социальной активности и трудовым ресурсам
- Местоположение
- Доступ к объекту (расположение на закрытой территории с ограничением доступа или свободный доступ)
- Состояние подъездных дорог
- Окружающая застройка
- Тип здания
- Материал стен (сэндвич-панели или профлист, кирпич или ж/б, дерево)
- Группа капитальности здания
- Тип объекта (встроенное, отдельно стоящее)
- Вид использования помещения
- Этаж расположения помещения
- Отдельный вход в помещение
- Состояние отделки помещения (отсутствует или требует замены, требует косметического ремонта, среднее состояние (стандартная

- современная отделка), люкс)
- Функциональность планировки помещения (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная)
  - Обеспеченность коммунальными услугами
  - Обеспечение безопасности
  - Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

По некоторым другим ценообразующим факторам объекты-аналоги отличаются от оцениваемого помещения и различия в стоимости аренды по этим факторам сравнения подлежат корректировке. Так, оценщик корректировал цены объектов-аналогов по следующим элементам сравнения:

1. Доступность объекта (расположение на 1-й линии улицы с выходом на красную линию или внутри квартала). Для торговых помещений очень важным свойством является заметность и доступность для покупателей. В этом отношении помещения на 1-й линии улицы предпочтительней для арендаторов, так как поток покупателей, а, следовательно, и выручка в таких магазинах больше. Соответственно, ставка аренды торговых помещений на 1-й линии улицы заметно выше, чем помещений, расположенных в глубине квартала, вдоль дворовых проездов (при прочих равных условиях). Корректировка для учета различий по этому элементу вносилась согласно таблице 8.2.2 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов №№ 1, 4,5.
2. Площадь помещения (фактор масштаба). При прочих равных условиях, как правило, ставка аренды помещения тем ниже, чем больше арендуемая площадь. Корректировка для учета различий по этому элементу вносилась согласно таблице 8.2.1 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов №№ 1, 5.
3. Техническое состояние здания (неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее). Этот фактор оказывает меньшее влияние на величину арендной ставки, чем на величину рыночной стоимости помещения, однако, при прочих равных условиях, плохое техническое состояние здания снижает арендную ставку. Корректировка для учета различий по этому элементу вносилась согласно таблице 8.2.2 «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6]. Эта корректировка вносилась для объектов-аналогов №№ 2, 4, 5.

Сравнение объектов-аналогов с объектом оценки по всем вышеперечисленным ценообразующим факторам, а также использованные оценщиком корректировки на различия, расчет скорректированных арендных ставок по объектам – аналогам приведены в следующей таблице:



**Таблица 10. Сравнительный анализ и корректировка объектов-аналогов в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога.**

| Ценообразующий фактор  | Объект оценки   | Объект-аналог №1  | Объект-аналог №2   | Объект-аналог №3  | Объект-аналог №4   | Объект-аналог №5  |      |   |      |   |      |
|--|---|---|--|---|--|---|------|---|------|---|------|
| Адрес  | Торговое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.ХХ, корп.Х  | Торговое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.7, корп.1   | Торговое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, ул. проезд Донелайтиса д.27 | Торговое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.17, корп.1                            | Торговое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Дыбенко, д.26, корп.1 | Торговое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, ул. Беломорская, д.18А, корп.2                                 |      |   |      |   |      |
| Ставка аренды за 1 кв.м. предложенная, руб.  |   | 13 003  | 19 000   | 16 667  | 14 770   | 19 590  |      |   |      |   |      |
| Скидка на уторговывание, %   |   | 12  | 12   | 12  | 12   | 12  |      |   |      |   |      |
| Ставка за 1 кв.м. с учетом скидки на уторговывание, руб.   |   | 11 443  | 16 720   | 14 667  | 12 998   | 17 239  |      |   |      |   |      |
| <b>К О Р Р Е К Т И Р О В О Ч Н Ы Е К О Э Ф Ф И Ц И Е Н Т Ы</b>   |   |   |  |   |  |   |      |   |      |   |      |
| Вид передаваемого права  | Право пользования и владения  | Право пользования и владения  | 1,00   | Право пользования и владения  | 1,00   | Право пользования и владения  | 1,00 | Право пользования и владения  | 1,00 | Право пользования и владения  | 1,00 |
| Обременения права  | нет   | нет   | 1,00   | нет   | 1,00   | нет   | 1,00 | нет   | 1,00 | нет   | 1,00 |
| Функциональные обременения (ограничение реализации разновидностей функций)   | Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет  | Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет  | 1,00   | Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет  | 1,00   | Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет  | 1,00 | Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет  | 1,00 | Дополнительных ограничений на реализацию функций помещения нет  | 1,00 |
| Ограничение на использование ресурсов во времени (ограничивается время использования помещений), энергетических ресурсов (ограничиваются расходы электроэнергии, тепла), материальных ресурсов (воды, вспомогательных помещений) | Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются | Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются | 1,00   | Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются | 1,00   | Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются | 1,00 | Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются | 1,00 | Время использования помещения в вечернее и ночное время не ограничивается, расходы электроэнергии и тепла не ограничиваются | 1,00 |
| Изменение цен во времени за период между датами сделки (предложения) и оценки  | Предложение об аренде было действительно на дату оценки   | Предложение об аренде было действительно на дату оценки   | 1,00   | Предложение об аренде было действительно на дату оценки   | 1,00   | Предложение об аренде было действительно на дату оценки   | 1,00 | Предложение об аренде было действительно на дату оценки   | 1,00 | Предложение об аренде было действительно на дату оценки   | 1,00 |
| Условия финансирования сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)   | Денежная оплата по договору аренды  | Денежная оплата по договору аренды  | 1,00   | Денежная оплата по договору аренды  | 1,00   | Денежная оплата по договору аренды  | 1,00 | Денежная оплата по договору аренды  | 1,00 | Денежная оплата по договору аренды  | 1,00 |

|  |  |  |      |  |      |  |      |  |      |  |      |
|--|--|--|------|--|------|--|------|--|------|--|------|
| Условия продажи (аренды) (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) | рыночные   | рыночные   | 1,00 | рыночные   | 1,00 | рыночные   | 1,00 | рыночные   | 1,00 | рыночные   | 1,00 |
| Срок аренды  | 1 год  | 1 год  | 1,00 | 1 год  | 1,00 | 1 год  | 1,00 | 1 год  | 1,00 | 1 год  | 1,00 |
| Платежный период   | 1 месяц  | 1 месяц  | 1,00 | 1 месяц  | 1,00 | 1 месяц  | 1,00 | 1 месяц  | 1,00 | 1 месяц  | 1,00 |
| Структура арендной ставки (ставка может назначаться для разных площадей - полезной, арендной или общей)    | Оценивается ставка для общей площади   | Ставка назначена для общей площади   | 1,00 | Ставка назначена для общей площади   | 1,00 | Ставка назначена для общей площади   | 1,00 | Ставка назначена для общей площади   | 1,00 | Ставка назначена для общей площади   | 1,00 |
| Уровень операционных расходов  | среднерыночный   | среднерыночный   | 1,00 | среднерыночный   | 1,00 | среднерыночный   | 1,00 | среднерыночный   | 1,00 | среднерыночный   | 1,00 |
| Условия досрочного расторжения договора аренды   | При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды | При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды | 1,00 | При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды | 1,00 | При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды | 1,00 | При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды | 1,00 | При использовании помещений не в соответствии с целями, определенными в договоре аренды; при ухудшении по вине Арендатора состояния помещения; при неуплате Арендатором эксплуатационных расходов; при нарушении условий оплаты аренды | 1,00 |
| Регистрация договора аренды  | с регистрацией   | с регистрацией   | 1,00 | с регистрацией   | 1,00 | с регистрацией   | 1,00 | с регистрацией   | 1,00 | с регистрацией   | 1,00 |
| Специальные скидки или условия стимулирования арендаторов  | Не оговорены   | Не оговорены   | 1,00 | Не оговорены   | 1,00 | Не оговорены   | 1,00 | Не оговорены   | 1,00 | Не оговорены   | 1,00 |
| Близость к центрам деловой, социальной активности и трудовым ресурсам                                      | Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой  | Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой  | 1,00 | Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой  | 1,00 | Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой  | 1,00 | Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой  | 1,00 | Объект находится в районе с развитой социальной и деловой инфраструктурой  | 1,00 |

|   |   |   |      |   |      |   |      |   |      |   |      |
|---|---|---|------|---|------|---|------|---|------|---|------|
| Местоположение  | САО г. Москвы, р-н Головинский, ближайшая ст. метро - "Речной Вокзал" | САО г. Москвы, р-н Головинский, ближайшая ст. метро - "Речной Вокзал" | 1,00 | СЗАО г. Москвы, р-н Южное Тушино, ближайшая ст. метро - "Сходненская" | 1,00 | САО г. Москвы, р-н Войковский, ближайшая ст. метро - "Водный Стадион", "Войковская" | 1,00 | САО г. Москвы, р-н Ховрино, ближайшая ст. метро - "Речной Вокзал" | 1,00 | САО г. Москвы, р-н Левобережный, ближайшая ст. метро - "Речной Вокзал"  | 1,00 |
| Доступность объекта (расположение на 1-й линии улицы с выходом на красную линию или внутри квартала)  | на 1-й линии улицы  | внутри квартала   | 1,27 | на 1-й линии улицы  | 1,00 | на 1-й линии улицы  | 1,00 | внутри квартала   | 1,27 | внутри квартала   | 1,27 |
| Доступ к объекту (расположение на закрытой территории с ограничением доступа или свободный доступ)  | свободный доступ  | свободный доступ  | 1,00 | свободный доступ  | 1,00 | свободный доступ  | 1,00 | свободный доступ  | 1,00 | свободный доступ  | 1,00 |
| Состояние подъездных дорог  | хорошее   | хорошее   | 1,00 | хорошее   | 1,00 | хорошее   | 1,00 | хорошее   | 1,00 | хорошее   | 1,00 |
| Окружающая застройка  | жилой микрорайон  | жилой микрорайон  | 1,00 | жилой микрорайон  | 1,00 | жилой микрорайон  | 1,00 | жилой микрорайон  | 1,00 | жилой микрорайон  | 1,00 |
| Тип здания  | жилое   | жилое   | 1,00 | жилое   | 1,00 | жилое   | 1,00 | жилое   | 1,00 | жилое   | 1,00 |
| Материал стен (сэндвич-панели или профлист, кирпич или ж/б, дерево)   | кирпич  | кирпич  | 1,00 | каркас монолит-ж/б с заполнением пенобет. блоками с утеплител.        | 1,00 | кирпич  | 1,00 | панель ж/б  | 1,00 | ж/б   | 1,00 |
| Группа капитальности здания   | 1   | 1   | 1,00 | 1   | 1,00 | 1   | 1,00 | 1   | 1,00 | 1   | 1,00 |
| Техническое состояние здания (неудовлетворительное, удовлетворительное, хорошее)  | удовлетворительное 1961 г.п.  | удовлетворительное 1956 г.п.  | 1,00 | хорошее 2008 г.п.   | 0,83 | удовлетворительное 1960 г.п.  | 1,00 | хорошее 2006 г.п.   | 0,83 | хорошее 2014 г.п.   | 0,83 |
| Тип объекта (встроенное, отдельно стоящее)  | встроенное помещение  | встроенное помещение  | 1,00 | встроенное помещение  | 1,00 | встроенное помещение  | 1,00 | встроенное помещение  | 1,00 | встроенное помещение  | 1,00 |
| Вид использования помещения   | торговое  | торговое  | 1,00 | торговое  | 1,00 | торговое  | 1,00 | торговое  | 1,00 | торговое  | 1,00 |
| Этаж расположения помещения   | 1   | 1   | 1,00 | 1   | 1,00 | 1   | 1,00 | 1   | 1,00 | 1   | 1,00 |
| Отдельный вход в помещение  | есть  | есть  | 1,00 | есть  | 1,00 | есть  | 1,00 | есть  | 1,00 | есть  | 1,00 |
| Площадь помещения, кв.м.  | 261,2   | 646   | 1,08 | 245   | 1,00 | 270   | 1,00 | 130   | 1,00 | 97,4  | 0,98 |
| Состояние отделки помещения (отсутствует или требует замены, требует косметического ремонта, среднее состояние (стандартная современная отделка), люкс) | среднее состояние (стандартная отделка)                               | среднее состояние (стандартная отделка)                               | 1,00 | среднее состояние (стандартная отделка)                               | 1,00 | среднее состояние (стандартная отделка)   | 1,00 | среднее состояние (стандартная отделка)                           | 1,00 | В помещении идет ремонт, арендатору помещение будет предлагаться уже в отремонтированном виде. Предполагается стандартная современная | 1,00 |

|   |   |   |      |   |      |   |      |   |      |   |      |
|---|---|---|------|---|------|---|------|---|------|---|------|
|   |   |   |      |   |      |   |      |   |      | отделка   |      |
| Функциональность планировки помещения (функциональная, недостаточно функциональная, неадекватная) | функциональная  | функциональная  | 1,00 | функциональная  | 1,00 | функциональная  | 1,00 | функциональная  | 1,00 | функциональная  | 1,00 |
| Обеспеченность коммунальными услугами   | вода, отопление, электричество, канализация                                       | вода, газ, отопление, электричество, канализация  | 1,00 | вода, газ, отопление, электричество, канализация  | 1,00 | вода, отопление, электричество, канализация   | 1,00 | вода, отопление, электричество, канализация   | 1,00 | вода, отопление, электричество, канализация   | 1,00 |
| Обеспечение безопасности  | Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно                      | Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно                                  | 1,00 | Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно                                  | 1,00 | Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно                                  | 1,00 | Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно                                  | 1,00 | Безопасность помещения арендатор обеспечивает самостоятельно                                  | 1,00 |
| Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью  | Помещение оценивается без учета движимого имущества не связанного с недвижимостью | Помещение предлагается к сдаче в аренду без движимого имущества не связанного с недвижимостью | 1,00 | Помещение предлагается к сдаче в аренду без движимого имущества не связанного с недвижимостью | 1,00 | Помещение предлагается к сдаче в аренду без движимого имущества не связанного с недвижимостью | 1,00 | Помещение предлагается к сдаче в аренду без движимого имущества не связанного с недвижимостью | 1,00 | Помещение предлагается к сдаче в аренду без движимого имущества не связанного с недвижимостью | 1,00 |
| <b>Скорректированная ставка аренды за 1 кв.м., руб.</b>   |   | <b>15 695</b>   |      | <b>13 878</b>   |      | <b>14 667</b>   |      | <b>13 701</b>   |      | <b>17 808</b>   |      |

Примечания к таблице:

1. Сравнительный анализ проведен для торговой части помещения (часть оцениваемого помещения на 1-ом этаже здания).
2. Скорректированная ставка аренды ( $R_i$ ) определяется как  $R_i = RA * Ch * C_1 * C_2 * \dots * C_t$ , где  $RA$  – предложенная ставка аренды,  $Ch$  – коэффициент для учета скидки на уторговывание,  $C_1, C_2, \dots, C_t$  - корректировочные коэффициенты для учета возможных различий по всем выбранным ценообразующим факторам. При отсутствии значимого различия между аналогом и объектом оценки по какому-то ценообразующему фактору, корректировочный коэффициент по этому фактору равен единице.
3. Предложенные ставки аренды аналогов указаны с НДС, коммунальные платежи не включены.
4. Год постройки, назначение и материал стен зданий, в которых расположены объекты-аналоги, уточнялся оценщиком по адресу здания на Интернет – портале «Москва-наш город» (<https://gorod.mos.ru/>)

### Согласование результатов корректирования по выбранным объектам-аналогам

Как видно из таблицы выше, результаты расчета скорректированной арендной ставки у разных аналогов различаются. Для согласования полученных результатов (для перехода к величине ставки аренды за 1 кв.м. площади оцениваемого помещения), скорректированной ставке аренды каждого из объектов – аналогов придается своя весовая характеристика –  $W_i$  ( $0 < W_i < 1$ ;  $\sum W_i = 1$ ).

Численное значение весовой характеристики для соответствующего аналога зависит от степени соответствия аналога оцениваемому объекту.

Чем меньше аналог схож с объектом оценки, тем больше корректировок приходится вводить, соответственно, достоверность результата по этому аналогу уменьшается. Следовательно, чем больше корректировок у аналога, тем меньше должен быть его вес в результате взвешивания.

Расчет весов аналогов можно провести в зависимости от абсолютного отклонения скорректированной ставки аренды от первоначальной (предложенной) ставки по следующей формуле:

$$W_i = \frac{X_i}{\sum_{i=1}^n X_i}$$

где:

$W_i$  – вес аналога в зависимости от отклонения скорректированной ставки аренды от ставки аренды в предложении;

$n$  – общее число используемых аналогов;

$X_i$  - определяется по формуле:

$$X_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|RA_i - R_i|}{|RA_i|}}{\frac{|RA_i - R_i|}{|RA_i|}}$$

где:

$RA_i$  – ставка аренды  $i$ -ого аналога до внесения корректировок (предложенная ставка аренды);

$R_i$  – ставка аренды  $i$ -ого аналога после внесения корректировок.

Как следует из указанной формулы, присвоение весов аналогов осуществляется с учетом величины суммарной корректировки (чем больше суммарная корректировка у объекта-аналога, тем меньший вес ему присваивается).

Результаты расчета весов этим способом приведены в таблице ниже:

**Таблица 11. Расчет весов объектов-аналогов.**

|                             | Аналог 1    | Аналог 2  | Аналог 3  | Аналог 4  | Аналог 5  |
|-----------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Ставка предложенная, RA     | 13 003      | 19 000    | 16 667    | 14 770    | 19 590    |
| Ставка скорректированная, R | 15 695      | 13 878    | 14 667    | 13 701    | 17 808    |
| Величина Xi                 | 3,670724252 | 2,8190143 | 6,3330176 | 10,499921 | 8,3542985 |
| Расчетный вес аналога, Wi   | 0,115879882 | 0,0889925 | 0,1999249 | 0,3314686 | 0,2637341 |

Определив весовые коэффициенты ( $W_i$ ) для скорректированной ставки аренды за 1 м<sup>2</sup> площади ( $R_i$ ) по каждому из объектов-аналогов, теперь можно рассчитать согласованную величину рыночной ставки аренды за 1 м<sup>2</sup> площади оцениваемого помещения ( $V_{1 \text{ кв. м.}}$ ):

$$V_{1 \text{ кв. м.}} = R_1 * W_1 + R_2 * W_2 + R_3 * W_3 + R_4 * W_4 + R_5 * W_5.$$

Результаты расчетов по вышеуказанному алгоритму обобщены в следующей таблице:

**Таблица 12. Согласование результатов, полученных с применением разных объектов-аналогов.**

| О Б Ъ Е К Т  | Объект-аналог №1                    |          | Объект-аналог №2                    |          | Объект-аналог №3                    |          | Объект-аналог №4                    |          | Объект-аналог №5                    |          | Рыночная ставка аренды 1 кв.м. торговой площади объекта, руб/кв.м./год, с НДС |
|--|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|-------------------------------------|----------|---|
|  | Ставка аренды за 1 кв.м. (R1), руб. | Вес (W1) | Ставка аренды за 1 кв.м. (R2), руб. | Вес (W2) | Ставка аренды за 1 кв.м. (R3), руб. | Вес (W3) | Ставка аренды за 1 кв.м. (R4), руб. | Вес (W4) | Ставка аренды за 1 кв.м. (R5), руб. | Вес (W5) |   |
| Торговое помещение на 1-м этаже здания по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.ХХ, корп.Х | 15 695                              | 0,11588  | 13 878                              | 0,08899  | 14 667                              | 0,19992  | 13 701                              | 0,33147  | 17 808                              | 0,26373  | 15 224  |

Определение рыночной ставки арендной платы по всему помещению с учетом различий по назначению частей оцениваемого помещения.

Определенная выше рыночная ставка аренды применима только для торговой части оцениваемого помещения (1-й этаж). Объект оценки содержит в своем составе большое подвальное вспомогательное (складское) помещение, ставки аренды по которым заметно ниже, чем по торговым площадям. Для учета этого различия необходимо внести количественную корректировку.

В данном случае, к определенной выше ставке аренды торговой площади в помещении на 1-ом этаже надо применить две корректировки – первая корректировка на факт размещения остальной части помещения в подвале (в подвальных помещениях ставки аренды ниже, чем в помещениях на 1-м этаже при прочих равных условиях), вторая корректировка для учета различий по назначению (торговое и складское (вспомогательное)).

Эти корректировки определены на основании «Справочника оценщика недвижимости 2014», т.1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», авторы Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. [6].

По данным справочника (таблица 8.2.2), средняя величина отношения арендных ставок низкокласных офисно-торговых площадей, расположенных в подвале к арендным ставкам аналогичных объектов, расположенных на 1 этаже, оставляет 0,72.

Также, по данным справочника (таблица 8.2.2), средняя величина отношения арендных ставок за вспомогательные помещения к арендным ставкам за основные площади для низкокласных офисно-торговых объектов составляет 0,68.

То есть, для перехода от ставки аренды основной (торговой) площади на 1-ом этаже к ставке аренды вспомогательной (складской) части в подвале, нужно рассчитанную выше рыночную ставку аренды торговой части помещения умножить на указанные два корректировочных коэффициента.

Расчет рыночной ставки аренды подвальной вспомогательной (складской) части оцениваемого помещения в приведен в следующей таблице:

**Таблица 13. Расчет рыночной ставки аренды подвальной вспомогательной (складской) части.**

| Рыночная ставка аренды 1 кв.м. торговой площади объекта, руб/кв.м./год, с НДС | Корректировочный коэффициент для учета расположения помещения в подвале здания | Корректировочный коэффициент для учета вспомогательного назначения помещения | Рыночная ставка аренды 1 кв.м. складской площади объекта, руб/кв.м./год, с НДС |
|---|--|--|--|
| 15 224  | 0,72   | 0,68   | 7 454  |

Теперь, зная площади обеих частей оцениваемого помещения и годовые ставки аренды для каждой части, можно рассчитать рыночную ставку аренды для общей площади помещения и величину месячного платежа за аренду всего помещения (результат расчета рыночной ставки аренды округляется до сотен рублей):

**Таблица 14. Расчет стоимости арендной ставки и месячной арендной платы.**

| Рыночная ставка аренды 1 кв.м. торговой площади объекта, руб/кв.м./год, с НДС | Площадь торговой части объекта, кв.м. | Рыночная ставка аренды 1 кв.м. складской площади объекта, руб/кв.м./год, с НДС | Площадь складской части объекта, кв.м. | Рыночная ставка аренды 1 кв.м. общей площади объекта, руб/кв.м./год, с НДС | Месячный платеж за аренду всего помещения, руб., с НДС |
|---|---------------------------------------|--|--|--|--|
| 15 224  | 261,2                                 | 7 454  | 139,6                                  | 12 500   | 417 500  |

Рассчитанные ставки аренды не включают в себя коммунальные платежи по эксплуатации помещения.

## 5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТОВ

Поскольку при проведении оценки использовался только сравнительный подход, а от использования других подходов оценщик решил отказаться, в силу причин, указанных в разделе 4.2 данного отчета, то результат оценки, полученный с помощью сравнительного подхода, совпадает с итоговой величиной стоимости объекта оценки.

**Таблица 15. Итоговая величина стоимости.**

| Объект оценки  | Итоговая величина стоимости                     |        |   |         |
|--|---|--------|---|---------|
|  | Рыночная величина ставки аренды, руб./кв.м./год |        | Рыночная стоимость объекта оценки, руб. |         |
|  | без НДС   | с НДС  | без НДС                                 | с НДС   |
| Право временного владения и пользования на условиях, указанных в задании на оценку, в течение платежного периода - 1 месяц, нежилым помещением площадью 400,8 кв.м. (Подвал 139,6 кв.м.: ком. 1, 2, 3, 7, 8, 10, 12; 1-й этаж 261,2 кв.м.: ком. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23), расположенным в жилом здании по адресу: г. Москва, ул. А-Я, д.ХХ, корп.Х. | 10 593  | 12 500 | 353 814                                 | 417 500 |

### Соответствие полученного значения величины рыночной ставки арендной платы рыночным данным

Для проверки соответствия полученного значения величины рыночной ставки арендной платы рыночным данным, сравним полученные результаты со среднерыночными показателями, приведенными в разделе 2.4. настоящего отчета.

Согласно проведенному анализу рынка, среднерыночные ставки аренды по помещениям в сегменте «Стрит-ритейл», т.е. по помещениям для розничной продаже товаров и услуг в рассматриваемом районе по состоянию на дату оценки находились в интервале 12000-37000 руб./кв.м/год.

В результате проведенной оценки, оценщик пришел к выводу, что рыночная величина арендной ставки составляет 12500 руб. за 1 кв.м. в год с учетом НДС, этот результат лежит в диапазоне рыночных значений арендных ставок для помещений такого типа, расположенных в районе объекта оценки, то есть соответствует рыночным данным.

### Анализ достаточности и достоверности информации

Согласно ст. 19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете: «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки».

В статье 4 ФСО №3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении



промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)».

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей ст. 18 ФСО №1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 2.3 данного отчета об оценке, а копии этих документов приведены в Приложениях к настоящему отчету об оценке.

Документы, полученные от заказчика оценки, заверены подписью ответственного лица заказчика и печатью организации, поэтому у Оценщика нет оснований считать информацию, содержащуюся в этих документах, недостоверной.

Исходя из успешного применения выбранных оценщиком методов оценки и опираясь на содержание ст. 19 ФСО-1 и ст. 11 ФСО №3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

В разделе анализа рынка представлена информация по ценообразующим факторам и обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов, использовавшихся при определении рыночной стоимости объекта оценки. Используемая информация подтверждается ссылками, на источники информации. У оценщика нет оснований считать эту информацию недостоверной.

С учетом всего вышесказанного, оценщик считает, что использованная в рамках данного отчета информация достаточна, и использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, исследовавшихся при проведении оценки объекта оценки, а также не приведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции, действующей на дату оценки.
2. Федеральные стандарты оценки ФСО №1-3, №7.
3. Экономический анализ и оценка недвижимости. Е.С. Озеров: «МКС», С-П, 2007г.
4. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Учебное и практическое пособие под редакцией Зарубина В.Н., Рутгайзер В.М. М.: Дело, 1998.
5. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости. М.: Русская Деловая Литература, 1998.
6. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости» Том 1 «Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода». Приволжский Центр Консалтинга и Оценки, Н. Новгород, 2014.

## ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Копия договора аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг. – 11 листов.
2. Копия дополнительного соглашения от XX.XX.XXX к договору аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг. – 2 листа.
3. Копия Выписки из технического паспорта на здание (строение) (приложение к договору аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг.). – 2 листа.
4. Копия поэтажного плана помещения, выданного Северным ТБТИ г. Москвы (приложение к договору аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг.). – 1 лист.
5. Копия экспликации помещения, выданная Северным ТБТИ г. Москвы (приложение к договору аренды помещения №Х-XXX/XX от XX.XX.XXXXг.). – 2 листа.
6. Копия справки об идентификации адреса объекта, выданная Северным ТБТИ г. Москвы – 1 лист.
7. Копия справки об уточнении площади помещения, выданная Северным ТБТИ г. Москвы – 1 лист.
8. Копия справки БТИ о состоянии здания, выданная Северным ТБТИ г. Москвы – 1 лист.
9. Распечатка Интернет-страницы сайта «Москва-наш город» с данными о здании, в котором находится оцениваемое помещение – 1 лист.
10. Фотографии объекта оценки – 5 листов.
11. Распечатки Интернет-страниц с предложениями об аренде аналогичных объектов, использовавшимися для проведения расчетов – 5 листов.
12. Распечатки Интернет-страниц с предложениями об аренде аналогичных объектов, доступными оценщику в период проведения оценки, но не использовавшимися для проведения расчетов – 5 листов.
13. Распечатки Интернет-страниц с предложениями об аренде, использованных при проведении анализа рынка, к которому принадлежит объект оценки – 3 листа.
14. Копия выписки из реестра саморегулируемой организации оценщиков – на одном листе.
15. Копия выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков – на одном листе.
16. Копия полиса страхования ответственности Оценщика – на одном листе.
17. Копии документов об образовании в сфере оценочной деятельности сотрудников Оценщика, принимавших участие в подготовке данного Отчета – на одном листе.