

На основе приведенных выше коэффициентов были рассчитаны поправочные коэффициенты, приведенные далее в таблицах:

Поправочные коэффициенты на местоположение относительно красной линии для производственно-складских объектов (к ставке аренды)

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1	1,06	1,11
Первая линия второстепенной улицы	0,94	1	1,05
Внутриквартально/вход со двора	0,90	0,95	1

Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1522-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdaniy-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2018-goda>.

Корректировка на площадь

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 96

		г. Москва (цены)							
Площадь, кв.м	аналог								
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100-250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250-500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500-1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000-1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500-3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 100

		г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м	аналог								
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Для производственно-складской недвижимости:

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба
для цен и арендных ставок
для объектов производственно-складского назначения,
расположенных в городах с различной численностью**

Таблица 75

		г. Москва					
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Величина корректировки = (К объекта - аналога - 1) * 100%.

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 110

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта на 2 этаже и выше к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в цоколе к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,80	0,79	0,81
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта в подвале к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,72	0,74

Для производственно-складской недвижимости:

Таблица 103

Наименование коэффициента		Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка				
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже		0,82	0,81	0,84

Величина корректировки получена следующим образом:

Величина корректировки = (К объекта оценки / К объекта-аналога - 1) * 100%.

Корректировка на характеристику входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

Таблица 117

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»²⁴, которые приведены ниже:

https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

« Вернуться к списку »

в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете **быстро найти** необходимого специалиста и **обратиться к нему**

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы
Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё ▾

Корректировка на наличие отдельного входа для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-9.46	-11 — -8	85

Величина корректировки получена следующим образом:

Величина корректировки = (К объекта оценки / К объекта-аналога - 1) * 100%.

Корректировка на высоту потолка

Базой для расчета корректировки на высоту потолка служил коэффициент высоты К, определяемый для оцениваемого объекта и объектов-аналогов, рассчитанный в рамках Постановления правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 г. №1958 по модели расчета стоимости, актуализированной на 1 квартал 2017 г.²⁵. Следует отметить, что Оценщик считает целесообразным в данном случае использование коэффициентов, согласно данным вышеуказанного Постановления Санкт-Петербурга для корректировки величины стоимости

²⁴ Источник: <https://ocenshchiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

²⁵<http://www.guion.spb.ru> (наиболее актуальные, доступные в открытых источниках на дату оценки данные)

объекта недвижимости в городе Москве, т.к. вклад ценообразующих факторов в величину стоимости и арендной ставки в указанных городах, по мнению Оценщика, сопоставим.²⁶

В рамках указанного выше Постановления определены поправочные коэффициенты в зависимости от типа использования помещения.

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода²⁷

Показатель	Величина поправочного коэффициента		
	Офисы	Торговля	Склады
Меньше или равно 2 м	0,65	0,68	0,73
От 2 до 2,5 м	0,86	0,90	0,83
От 2,5 до 3 м	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,09

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках доходного подхода²⁸

Показатель	Величина поправочного коэффициента		
	Офисы	Торговля	Склады
Меньше или равно 2 м	0,67	0,67	0,75
От 2 до 2,5 м	0,88	0,89	0,86
От 2,5 до 3 м	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,10

На основании представленных выше данных были рассчитаны поправочные коэффициенты для помещений свободного назначения.

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода

Показатель	Величина поправочного коэффициента		
	Офисы	Торговля	ПСН
Меньше или равно 2 м	0,65	0,68	0,67
От 2 до 2,5 м	0,86	0,90	0,88
От 2,5 до 3 м	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,04

²⁶ На дату оценки в открытом доступе Оценщик не обнаружил более актуальных аналитических исследований о влиянии данного ценообразующего фактора на стоимость объекта. Однако, с учетом того факта, что по состоянию на дату оценки данное исследование является действующим, а в расчетах используются процентные соотношения, применяемые к актуальным на дату оценки данным, Оценщик считает обоснованным применить данное исследование в рамках настоящего отчета

²⁷ http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

²⁸ http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arenda_1_kv_2017.pdf

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках доходного подхода

Показатель	Величина поправочного коэффициента		
	Офисы	Торговля	ПСН
Меньше или равно 2 м	0,67	0,67	0,67
От 2 до 2,5 м	0,88	0,89	0,88
От 2,5 до 3 м	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,04

Корректировка на условия парковки

Для крупных городов существенным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является возможность и условия для парковки личного автотранспорта как самих работников, так и посетителей. Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов, имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже:

Таблица 88

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	органи- зованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	органи- зованная	1,22	1,11	1,00

Величина корректировки = (К объекта-аналога - 1) * 100%.

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Корректировка на состояние здания

Важным ценообразующим фактором является состояние здания, в котором находится оцениваемый объект.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 133

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,21	1,23
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20	1,19	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,72	0,70	0,74

Для производственно-складской недвижимости:

Таблица 124

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,72
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,22	1,20	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,71	0,69	0,73

Величина корректировки = (К объекта оценки / К объекта-аналога - 1) * 100%.

Корректировка на состояние отделки

Важным ценообразующим фактором является состояние отделки объекта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Люкс») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение «требуется ремонт» в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений). Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Краткие характеристики видов ремонтных работ

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Без отделки	В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д.
Капитальный ремонт	Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы.
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторских решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

Ниже в таблице приведены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ.

Данные о стоимости строительных материалов

Наименование	Требующиеся материалы	Стоимость за 1 кв. м, с учетом НДС	Стоимость за 1 кв. м (усреднено), с учетом НДС	Источник информации
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	1500	1433	http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html
		1300		http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php

Наименование	Требуемые материалы	Стоимость за 1 кв. м, с учетом НДС	Стоимость за 1 кв. м (усреднено), с учетом НДС	Источник информации
		1500		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	3900	4500	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php
		5000		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/
		4600		http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html
Улучшенная отделка (евроремонт)	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство, и оборудование	4900	8300	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php
		11100		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/
		8900		https://mapшал-строй.москва/services/office/?yclid=144950131133259798
Капитальный ремонт	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	8900	7433	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php
		8200		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/
		5200		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/

На основании рыночных данных Оценщик рассчитал возможную величину затрат, необходимых для приведения объекта в состоянии «Без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, без НДС	Среднее значение руб./кв.м в год, без НДС
Капитальный ремонт	http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	4800	6700	7433	14 133	11 977	898
	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7500					
	http://www.otremontiruem.ru/	7000					
	http://www.remont-klyuch.ru/tsenana-remont-ofisov-art.html	6500					
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7700					
Косметический ремонт	http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	2600	2480	1433	3 913	3 316	249

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, без НДС	Среднее значение руб./кв.м в год, без НДС
	http://good-rem-house.ru/stoimost-rabot.html	2500					
	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2300					
	http://www.otremontiruem.ru/	2000					
	http://mosremontzakaz.ru/remont-i-otdelka-ofisov.html	3000					
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	4300	4778	4500	9 278	7 863	590
	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4500					
	http://www.otremontiruem.ru/	5000					
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch	5490					
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4600					
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	10900	9238	8300	17 538	14 863	1 115
	http://www.otremontiruem.ru/	10000					
	http://www.remont-klyuch.ru/tsenana-remont-ofisov-art.html	8000					
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-podklyuch	7490					
	http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	9800					

Расчет поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, исходит из экономической предпосылки, что арендная плата должна покрывать расходы при эксплуатации объекта.

Исходными параметрами для определения величины поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, методом «обратной капитализации» является, стоимость отделочных работ нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$P_{co} = CO * K,$$

где:

P_{co} – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

CO – стоимость отделочных работ нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу;

K – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 7,5%, как безрисковой ставки доходности.

Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Центральный банк России (ЦБ РФ) предоставляет кредиты коммерческим банкам на срок в 1 неделю, и одновременно это максимальная ставка, по которой ЦБ РФ готов принимать от банков на депозиты денежные средства.

Ключевая ставка с 26.03.2018, %	7,25
Ключевая ставка с 17.09.2018, %	7,50

Ключевая ставка ЦБ РФ²⁹

Следующим шагом на основании полученных результатов Оценщик рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого объекта нежилого фонда по формуле:

$$K_{\text{сост}} = CO.O. - CO.A.,$$

где:

$K_{\text{сост}}$ – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

$CO.O.$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого объекта нежилого фонда, руб./кв. м;

$CO.A.$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

Корректировка на состояние отделки жилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, без НДС, руб. – для сравнительного подхода

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (евроремонт)	0	7 000	11 546	18 977	14 863
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	-7 000	0	3 316	11 977	7 863
Требуется косметический ремонт	-11 546	-3 316	0	8 661	4 546
Требуется капитальный ремонт	-18 977	-11 977	-8 661	0	-4 115
Без отделки	-14 863	-7 863	-4 546	4 115	0

²⁹ <http://www.cbr.ru/>

Корректировка на состояние отделки арендных ставок нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, без НДС, руб./кв.м в год – для доходного подхода

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (евроремонт)	0	525	866	1 423	1 115
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	-525	0	249	898	590
Требуется косметический ремонт	-866	-249	0	650	341
Требуется капитальный ремонт	-1 423	-898	-650	0	-309
Без отделки	-1 115	-590	-341	309	0

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г., который приведен ниже.

Таблица 131

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,43
	удовл.	0,85	1	1,22
	без отделки	0,70	0,82	1

Таблица 132

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		хорошая	удовл.	без отделки
объект оценки	хорошая	1	1,18	1,45
	удовл.	0,85	1	1,23
	без отделки	0,69	0,81	1

Величина корректировки получена следующим образом:

$$\text{Величина корректировки} = (\text{К объекта-аналога} - 1) * 100\%.$$

Наличие витринных окон

Данная поправка применяется при сравнении площадей с витринными окнами с площадями со стандартными оконными проемами для помещений торгового назначения. По данным Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года)³⁰ корректировка составляет от 15 до 20%.

Корректировка на инженерные коммуникации

Наличие тех или инженерных коммуникаций оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Величина корректировки рассчитывается на основе данных аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1587-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>):

³⁰На дату оценки в открытом доступе Оценщик не обнаружил более актуальных аналитических исследований о влиянии данного ценообразующего фактора на стоимость объекта. Однако, с учетом того факта, что по состоянию на дату оценки данное исследование является действующим, а в расчетах используются процентные соотношения, применяемые к актуальным на дату оценки данным, Оценщик считает обоснованным применить данное исследование в рамках настоящего отчета.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений**



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначение, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,64	0,89	0,75
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,81	0,96	0,88
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,98	0,92
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,92	0,98	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	0,97

Неотапливаемые * - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла; отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Величина корректировки = (К объекта оценки / К объекта-аналога - 1) * 100%.

Наличие вспомогательных помещений

Корректировка определялась на основе данных «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 г., данные представлены ниже:

Таблица 108

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

Корректировка применяется в том случае, если у объекта оценки помимо основной площади имеются площади вспомогательного назначения. В этом случае коэффициент корректировки на наличие вспомогательной площади составляет 0,68.

Недозагрузка

Потери арендной платы имеют место за счет неполной загруженности помещений, смены арендаторов и неуплаты арендной платы. В рыночных условиях достичь 100%-ной заполняемости практически не представляется возможным.

Определяя потери при получении арендной платы, обычно учитывается то, что потери могут возникнуть за счет временной незанятости помещений в период поиска (или смены) надежных арендаторов или неуплаты арендной платы.

По данным аналитического портала о недвижимости Статриелт³¹ срок экспозиции для объектов коммерческой недвижимости составляют:

³¹ Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1585-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

* - нижняя граница выбора - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнозастроенных и/или обособленных землях), меньшей площади, лучшего качества.

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

* - верхняя граница выбора - средний наиболее типичный срок продажи объектов.

расчет **СтатРиелт** на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
Объекты производственного назначения				
1	Производственные здания и помещения	6	18	11
2	Складские здания и помещения отапливаемые	5	10	7
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	4	11	7
4	Гаражи и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	9	6
5	Быстровозводимые здания и помещения универсального назначения	5	8	6
6	Холодильники - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	3	8	5
7	Автозаправочные станции и комплексы (АЗС)	6	13	9
8	Нефтебазы	11	27	18
9	Сельскохозяйственные здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельхоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	7	16	10
10	Складские комплексы (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	13	9
11	Производственные комплексы (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	20	12
12	Сельскохозяйственные комплексы (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	9	22	15
Объекты общественного назначения				
13	Административные (офисные) помещения и здания	4	9	6
14	Коммунально-бытовые здания и помещения	6	11	8
15	Лабораторные и научно-исследовательских учреждений здания и помещения (капитальные здания, все коммуникации)	6	13	9
16	Торговые и развлекательные здания и помещения (капитальные)	3	8	5
17	Общественного питания (здания и помещения кафе, столовых, ресторанов)	3	7	5
18	Гостиницы, отели (капитальные здания) в городской застройке	4	10	6
19	Придорожные гостиницы, мотели	3	7	5
20	Базы отдыха, санатории	4	11	7
21	Автосалоны (капитальные здания)	4	8	6
22	Автосервисные и авторемонтные здания и помещения	3	8	5
Вспомогательные здания				
23	Котельные, генераторные, контрольно-пропускные пункты, очистные сооружения, градирни и др. объекты недвижимости вспомогательного назначения			по срокам зданий основного назначения

* - нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотнозастроенных и/или обособленных землях), меньшей площади, лучшего качества

** - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные

По данным анализа заполняемости подобных объектов Оценщик пришел к выводу, что среднегодовые потери от незанятости помещений в период стабилизации работы связаны с плановой сменой арендаторов (как правило, арендаторы таких объектов сменяются не чаще 1 раза в 5 лет) и составляют:

- для торговых объектов – 8,33% (= 6 мес./ 60 мес. (5 лет * 12 мес.), поиск нового арендатора для данного места и площади объекта предположительно займет около 5 месяцев). Для объектов общественного питания - 8,33% (= 5 мес./ 60 мес. (5 лет * 12 мес.), поиск нового арендатора для данного места и площади объекта предположительно займет около 5 месяцев).
- для офисных объектов – 10,0% (= 6 мес./ 60 мес. (5 лет * 12 мес.), поиск нового арендатора для данного места и площади объекта предположительно займет около 6 месяцев).
- для складских отапливаемых объектов – 11,67% (= 7 мес./ 60 мес. (5 лет * 12 мес.), поиск нового арендатора для данного места и площади объекта предположительно займет около 7 месяцев).

Величина эксплуатационных расходов и коммунальных платежей

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того,

что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

Операционные расходы можно разделить на следующие основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

Постоянные расходы

К постоянным расходам относятся расходы, которые не зависят от степени заполняемости объекта и арендной платы за него. Обычно это налог на имущество, некоторые эксплуатационные расходы, страховка помещения и другие расходы

Переменные расходы

К переменным относятся расходы, которые связаны с интенсивностью использования объектов собственности и уровнем предоставляемых услуг.

Собственник объекта несет расходы:

- налоги;
- на управление (в т.ч. бухгалтерские, юридические услуги, расходы на маркетинговые услуги);
- эксплуатационные расходы;
- резерв на замещение.
- расходы по управлению и рекламе

Рынок аренды информационно закрыт (имеется информация только величине арендных ставок), информация о структуре арендных ставок реальных договоров аренды отсутствует, в связи с чем, вывод о величине операционных расходов можно сделать только на основании усредненных данных о доли операционных расходов в доходе.

Величина операционных расходов определена на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г. и «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%

В приведенном выше источнике также указано, что зачастую в состав операционных расходов не включается ряд статей. Например, оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют в составе операционных расходов. Кроме того, расходы по уборке помещений объектов, которые сдаются целиком одному арендатору, в основном, несет сам арендатор объекта.

Таким образом, в заявленные 17,8% не включается величина коммунальных платежей, а также расходы по уборке внутренних помещений.

Следует отметить, что такой состав операционных расходов является типичным для встроенных помещений свободного назначения, учитывая, что зачастую они сдаются в аренду целиком, одному арендатору.

Представленные в Справочнике коэффициенты выражены в процентах от потенциального валового дохода.

Таким образом, величина операционных расходов в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера для офисно-торговых объектов составляет 16,3%-19,3% от потенциального валового дохода.

Доля коммунальных платежей в составе арендной ставки принята на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:	30%	28%
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Структура коммунальных платежей по их видам		
Электроэнергия	-	52%
Вода и канализация	-	6%
Горячее водоснабжение и теплоснабжение	-	42%

Таким образом, для городов-миллионников, к числу которых относится город Москва, доля коммунальных расходов в величине арендной ставки составляет 8%.

Доля эксплуатационных расходов в составе арендной ставки также принята на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2017». Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г.

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля эксплуатационных расходов в величине арендной ставки	22%	20%
Структура эксплуатационных расходов по их видам		
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	15%	17%
Услуги связи	30%	33%
Уборка помещений	36%	30%
Уборка территорий и вывоз мусора	3%	2%
СЭС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	2%
Техобслуживание	13%	16%

Следует отметить, что представленная выше структура эксплуатационных расходов не является типичной для рынка аренды встроенных помещений свободного назначения, т.к. собственники встроенных помещений не несут расходов по содержанию лифтов, а также уборки территории. Кроме того, как уже было указано выше, типичной является ситуация, когда расходы по уборке внутренних помещений объекта, сданного в аренду по общей площади одному арендатору, ложатся на арендатора и не включаются в величину эксплуатационных расходов.

Операционные расходы	Типовой объект	Встроенные помещения свободного назначения
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	17%	17%
Услуги связи	33%	33%
Уборка помещений	30%	-
Уборка территории и вывоз мусора	2%	-
СЭС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	-
Техобслуживание	16%	16%
Итого	100%	67%

Таким образом, величина эксплуатационных расходов в величине арендной ставки для встроенных помещений свободного (в том числе складского) назначения составляет: $67\% \cdot 20\% = 13,40\%$.

Для производственно-складских объектов:

Таблица 31

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	10,0%	20,6%

В приведенном выше источнике также указано, что зачастую в состав операционных расходов не включается ряд статей. Например, оплата коммунальных услуг обычно осуществляется арендатором по отдельным договорам. Зачастую расходы на замещение также отсутствуют в составе операционных расходов.

Таким образом, в заявленные 15,3% не включается величина коммунальных платежей.

В расчет был принят средний показатель указанных диапазонов по производственно-складской недвижимости – 15,3%, как наиболее соответствующий оцениваемому объекту.

Доля коммунальных платежей в составе арендной ставки принята на основании данных, представленных в «Справочнике оценщика недвижимости-2018». Производственно-

складская недвижимость и сходные типы объектов, под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.

Таблица 161

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки производственно-складского объекта с учетом коммунальных платежей к удельной ставке такого же объекта без учета коммунальных платежей	1,19	1,12	1,26

Учитывая, что данная величина рассчитана в среднем по Российской Федерации, масштаб и уровень развития рынка Московского региона, использовалось верхнее значение представленного диапазона – 1,12.

Следует отметить, что представленная выше структура эксплуатационных расходов не является типичной для рынка аренды встроенных помещений складского назначения, т.к. собственники встроенных помещений не несут расходов по содержанию лифтов, услуг связи, а также уборки территории. Кроме того, как уже было указано выше, типичной является ситуация, когда расходы по уборке внутренних помещений объекта, сданного в аренду по общей площади одному арендатору, ложатся на арендатора и не включаются в величину эксплуатационных расходов.

Операционные расходы	Типовой объект	Встроенные складские помещения
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	17%	17%
Услуги связи	33%	-
Уборка помещений	30%	-
Уборка территории и вывоз мусора	2%	-
СЭС и дезинфекция	1%	1%
Содержание лифтов	2%	-
Техобслуживание	16%	16%
Итого	100%	34%

Таким образом, величина эксплуатационных расходов в величине арендной ставки для встроенных помещений складского назначения составляет: $34\% \cdot 20\% = 6,80\%$.

Коэффициент капитализации

Общая ставка капитализации в этом методе определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

В открытом доступе не имеется прямых рыночных данных о парах «арендная плата – цена», позволяющих рассчитать ставку капитализации методом экстракции. В то же время, имеются данные аналитических агентств, в том числе общепризнанных, о ставках капитализации, рассчитанным на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен по аналогичным объектам недвижимости. Оценщик полагает, что возможно использовать подобную информацию без существенного влияния на ее результат.

Для определения ставки капитализации используются данные «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2017 г., а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные