

типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

*Для офисно-торговой недвижимости:*

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 55

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,4%	11,0%	11,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококласная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

*Для производственно-складской недвижимости:*

**Значения ожидаемой текущей доходности  
недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по  
городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 58

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	11,6%	10,9%	12,3%

Таким образом, ставки капитализации согласно данным справочников под ред. Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов составляют 11,0%-11,8%, для складских объектов - 10,9%-12,3%.

Ниже приведены ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости данным аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1601-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>):

## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений](#)



Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости выражают отношение расчетного годового дохода от сдачи в аренду объектов коммерческой недвижимости к расчетной рыночной стоимости, рассчитанные на основе рыночных данных за истекший квартал.

Определены на основе анализа рыночной информации о доходных объектах, по которым известны арендные ставки, цены предложений продажи и основные технические характеристики.

Годовой доход рассчитан исходя из рыночных арендных ставок и площадей за вычетом рыночных расходов, усредненных налогов и отчислений. Расчетная рыночная стоимость определена исходя из цен предложений продажи за вычетом скидок на торг.

Нижняя и верхняя границы значений обусловлены различием технических параметров (общая площадь, высота этажа, конструкция и качество), различием в местоположении (пересечение транспортных и пешеходных потоков, проходные места, красная линия, престижность окружения, плотность застройки). Чем меньше площади, выше качество здания, выгоднее местоположение, тем ниже значение коэффициента капитализации для объектов. И наоборот, большие площади и низкое качество здания, непрестижное местоположение, низкая плотность застройки окружающей территории дают более высокие значения коэффициентов.

Суть коэффициента капитализации в том, что он отражает риски инвестора, связанные с владением недвижимостью (см. [Структура рисков при инвестировании в недвижимость](#)) в определенный момент времени. Чем выше риски, тем больше коэффициент капитализации.

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
1	Торговые помещения и здания	0,08	0,11	0,13
2	Офисные и другие общественные помещения и здания	0,09	0,12	0,14
3	Складские помещения и здания	0,11	0,14	0,17
4	Производственные помещения и здания	0,11	0,16	0,20

Примечание:

- В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-миллионников, краевых, областных и республиканских городов-центров Российской Федерации.
- В интервале между средним и верхним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости районных центров субъектов Российской Федерации за исключением районных центров Московской и Ленинградской областей.

Таким образом, ставки капитализации по данным аналитического портала о недвижимости Статриелт для офисных объектов составляют 9,0%-14,0%, для торговых объектов – 8,0% – 13,0%, для офисно-торговых 8,5% - 13,5%,<sup>32</sup> для складских объектов - 11,0%-17,0%.

В расчет был принят средний показатель по максимальным значениям указанных диапазонов по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными аналитического портала о недвижимости Статриелт, как наиболее соответствующий оцениваемому объекту: 12,65% ((11,8%+13,5%)/2).

Для низкокласной складской недвижимости коэффициент капитализации был принят на уровне 13,65% ((15,0%+12,3%)/2).

### Выводы

- В сентябре 2018 г. на продажу предлагалось 1066 объектов общей площадью 1 449 тыс. кв. м и общей стоимостью 220 млрд. руб., что ниже показателя августа на 3% по количеству и на 12% по общей площади.
- Средневзвешенная цена за месяц в рублях была на уровне августа и составила 151 756 руб./кв. м. Курс доллара в сентябре вырос на 2%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена также выросла на 2% и составила 2 242 \$/кв. м. За год цены в рублях снизились на 11%, а в долларах – на выросли на 6%.

<sup>32</sup> Принято как среднее значение для офисной и торговой недвижимости.

- В целом, сезонного роста цен с началом осени в текущем году не наблюдалось даже на фоне некоторого снижения объема предложения, что свидетельствует о том, что стагнация на рынке недвижимости продолжается.
- Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 56%. Далее идут производственно-складские помещения (22%), торговые помещения (13%) и помещения свободного назначения (9%).
- В сентябре 2018 г. в аренду предлагалось 2 277 объектов коммерческой недвижимости общей площадью 1 482 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству вырос на 10%, а по общей площади - на 43%.
- Средняя арендная ставка за месяц снизилась на 12% и составила 15 880 руб./кв. м/год. Курс доллара в сентябре вырос на 2%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 10% и составила 234\$/кв.м/год. За год, с сентября 2017 года рублевые ставки снизились на 12%, а долларовые – выросли на 5%.
- Снижение средней ставки в сентябре было связано в основном с существенным ростом доли производственно-складских помещений с более низкими арендными ставками в общем объеме предложения. При этом, роста ставок в сентябре не было ни по одному сегменту. Так как обычно начало осени сопровождается ростом деловой активности и, соответственно, по этому времени можно судить о состоянии рынка, можно заключить, что стадия стагнации на рынке аренды, как и на рынке продажи, в настоящее время не преодолена.
- Лидером по объему предложения в сентябре достаточно неожиданно стали производственно-складские помещения (48%), за ними идут офисные помещения, доля которых по площади составляет 42%, а далее идут торговые помещения (10%).
- Помещения свободного назначения (ПСН) – помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.
- По данным открытых источников (сайты move.ru, cian.ru, investmoscow.ru) в районе расположения объекта оценки – Беговой и близлежащих районах САО стоимость помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемым находится в диапазоне 70 611 – 173 067 руб. за кв. м с НДС.
- По данным открытых источников (сайты avito.ru, domofond.ru, cian.ru) в районе расположения объекта оценки – Беговой и близлежащих районах САО ставка аренды за помещения свободного назначения в зависимости от этажа и расположения на линии застройки, наличия отдельного входа и пр. находится в диапазоне 13 440 – 30 000 рублей за кв. м в год с НДС.
- Дисконт при заключении сделки купли-продажи на рынке коммерческой недвижимости может составлять: для офисной недвижимости - 11-12%, для торговой недвижимости - 10-12%, для складской недвижимости - 10-14%. Дисконт при заключении сделки аренды на рынке коммерческой недвижимости может составлять: для офисной недвижимости – 7-9%, для торговой недвижимости – 6-9%, для складской недвижимости 8-10%.
- Ставки капитализации согласно данным справочников под ред. Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов составляют 11,0%-11,8%, для складских объектов - 10,9%-12,3%.

- Ставки капитализации по данным аналитического портала о недвижимости Статриелт для офисных объектов составляют 9,0%-14,0%, для торговых объектов – 8,0% – 13,0%, для офисно-торговых 8,5% - 13,5%, для складских объектов - 11,0%-17,0%.
- В расчет был принят средний показатель по максимальным значениям указанных диапазонов по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными аналитического портала о недвижимости Статриелт, как наиболее соответствующий оцениваемому объекту: 12,65%  $((11,8\% + 13,5\%)/2)$ .
- Договор аренды в большинстве случаев заключается на 5 лет по ставкам аренды в рублях. Срок экспозиции объектов составляет: для офисных объектов 4-9 месяцев, для торговых объектов – 3-8 месяцев, для складских объектов - 5-10 месяцев.
- 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. В расчет был принят средний показатель указанных диапазонов по офисно-торговой недвижимости – 17,8%, как наиболее соответствующий оцениваемому объекту. Коммунальные услуги могут составлять около 8% от величины арендной ставки, величина эксплуатационных расходов в величине арендной ставки для встроенных помещений свободного назначения составляет 13,40%.

## 9 Анализ наиболее эффективного использования

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Для застроенной территории в практике оценки рассматриваются варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования в случаях:

- использования участка земли как условно незастроенного;
- использования участка земли с учетом имеющихся на нем объектов капитального строительства.

Объектом оценки является встроенное нежилое помещение. При этом, в соответствии с законодательством РФ, при передаче прав на объект капитального строительства передаются и соответствующие права на земельный участок, относящийся к объекту (в случае с нежилыми помещениями – права на долю земельного участка, как правило, не выделенную в натуре). Доля земельного участка, относящаяся к оцениваемому нежилому помещению, не может быть выделена в натуре.

В соответствии с п. 16 ФСО № 7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом объектов капитального строительства.

Исходя из вышеперечисленного, Оценщик не рассматривает долю земельного участка в качестве самостоятельного земельного участка. Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка в данном случае не проводился.

При определении вариантов наиболее эффективного использования также следует учитывать следующие характеристики объекта:

- объект оценки: встроенное нежилое помещение, общей площадью 364,90 кв.м, расположенное по адресу: г. Москва, алл. Беговая, д. 3;
- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, административные объекты, объекты торговли, жилые дома;
- здание, в котором расположен объект оценки: жилое многоквартирное здание 1958 года постройки;
- этаж расположения: подвал;
- объект оценки имеет общий вход со двора;
- условия парковки – стихийная на прилегающей территории;
- состояние отделки – требуется капитальный ремонт;
- объект обеспечен инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для его функционирования в соответствии с наиболее эффективным использованием.
- на дату оценки объект не используется.



При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта выделяются четыре основных критерия анализа:

- Физическая возможность: рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
- Юридическая допустимость: рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим законодательствам.
- Финансовая оправданность: рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход владельцу объекта.
- Максимальная продуктивность: рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Согласно п. 17 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например, встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

При выборе варианта наиболее эффективного использования объекта оценки Оценщиком учитывалось локальное местоположение, количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в соответствующих разделах настоящего отчета (см. раздел 4 «Описание объекта оценки»).

#### **Физическая возможность**

Рассматриваемый фактор диктуется физическими характеристиками самого объекта (местоположение, площадь, форма и т.д.). Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме нежилого помещения. Кроме того, необходимо учитывать наличие коммуникаций.

Планировочные характеристики помещения, площадь, местоположение не накладывают ограничений на его использование. По мнению Оценщика, физически реализуемыми являются любые варианты использования объекта.

#### **Юридическая допустимость**

Согласно предоставленным документам, назначение оцениваемого помещения – нежилое, объект оценки является объектом нежилого фонда. Соответственно, использование объекта в качестве жилого юридически запрещено.

Основными коммерческими функциями при использовании встроенных нежилых помещений, которые являются частью объекта капитального строительства, являются:

- торговая функция (включая сферу услуг, предприятия общественного питания);
- офисная функция;
- производственно-складская функция.

Согласно СП 54.13330.2011 (СНиП 31-01-2003) в подвале, цокольном, первом и втором этажах жилого здания (в крупных и крупнейших городах в третьем этаже) допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека (в т.ч. производственные помещения).

Высота потолков объекта оценки – 2,50 м - 240,6 кв.м, более 3,0 м - 124,3 кв.м.<sup>33</sup>

<sup>33</sup> См. раздел 7.2.

В соответствии с СП 118.13330.2012\* Общественные здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 31-06-2009 (с Изменениями N 1, 2), дата введения: 01.09.2014 г., высота помещений в чистоте (от пола до потолка) общественных помещений должна составлять не менее 2,70 м.

Вывод: таким образом, использование помещений объекта оценки в качестве жилых и производственных объектов юридически не допустимо, а в качестве торгового (в том числе сфера услуг), офисного или складского объекта юридически не запрещено.

### **Финансовая оправданность и максимальная продуктивность**

На данном этапе анализируются физически возможные и юридически допустимые варианты использования объекта оценки с целью определения тех, которые способны дать отдачу, превышающую суммарные затраты.

Все способы использования, которые по расчетам будут отвечать поставленному условию, и давать положительный доход, рассматриваются как финансово оправданные и максимально продуктивными.

С учетом существующего спроса на аренду объектов коммерческого назначения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи оцениваемого помещения в аренду по ставке, отличной от нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а арендодатель только получает вознаграждение за пользование помещением.

При анализе критерия максимальной эффективности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого объекта. Местоположение объекта считается основным фактором, определяющим величину арендной платы за пользование им.

Априори, максимальные арендные ставки формируются на рынке за объекты, обладающие так называемым «торговым потенциалом». Арендные ставки для торговых площадей, как правило, наиболее высокие, далее, по убыванию, можно поставить офисные (административные), а затем складские объекты.

Для объектов торгового использования традиционно важными являются такие факторы, как:

- высокая плотность пешеходных потоков в непосредственной близости от объекта;
- расположение на первом (максимум на втором) этаже;
- наличие отдельного входа;
- свободный доступ;
- планировка и площадь, характерные для торгового использования (торговый зал плюс подсобные помещения);
- наличие витринных окон.

Для объектов офисного (в т.ч. административного) использования традиционно важными являются такие факторы, как:

- месторасположение объекта (близость к центру города или деловым зонам, благоприятное окружение, развитость социальной инфраструктуры);
- транспортная доступность объекта;
- занимаемый этаж;
- тип и состояние внутренней отделки;
- техническое оснащение (оснащение качественным электротехническим, санитарно-техническим, вентиляционным, пожарно-техническим и охранным оборудованием);

- хорошие условия инсоляции.

Для объектов складского использования традиционно важными являются такие факторы, как:

- местоположение (расположение объекта возле центров деловой активности (торговые центры, рынки и т.п.), транспортная доступность, расположение в квартале, имеющем перспективы развития ближайшего окружения и т.д.);
- условия для проведения погрузо-разгрузочных работ;
- расположение объекта в здании (занимаемый этаж), наличие лифта и характеристика входа;
- обеспеченность инженерными коммуникациями.

По данным анализа рынка коммерческой недвижимости, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты. Поэтому размещение в помещениях оцениваемого объекта складского назначения финансово нецелесообразно.

Как видно из проведенного анализа, оцениваемый объект можно использовать как в качестве торгового, (в том числе сфера услуг), так и в качестве свободного (смешанного офисно-торгового или бытового) помещения.

При этом, отсутствие отдельного входа ограничивает торговый потенциал объекта оценки, но не накладывает ограничений на его использование в качестве помещения сферы услуг, в том числе бытовые услуги, ателье и т.п.

Таким образом, наиболее эффективным использованием объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

Вывод: В результате проведенного анализа, Оценщик установил, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве помещения свободного назначения.<sup>34</sup>

<sup>34</sup> Помещения свободного назначения - помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора.



## 10 Определение рыночной стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы.

**Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.**

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно ФСО №7 (п. 23 а) доходный подход применяется для недвижимости, генерирующей или способной генерировать доходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям:

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при использовании данного метода определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем

**Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.**

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. В соответствии с ФСО №7 (п. 22 б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом, для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам-аналогам;
2. Определение единиц сравнения;
3. Выбор метода расчета в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации.

Согласно ФСО №7 (п.22 д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок/предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения (п. 22е ФСО №7):

- передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- 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, тип аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

**Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.**

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В соответствии с ФСО №7 (п.24 а, б, в) затратный подход рекомендуется применять:

- для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования.

В общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства производится на основании:
  - данных о строительных контрактах на возведение аналогичных объектов;
  - данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
  - сметных расчетов;
  - информации о рыночных ценах на строительные материалы;
  - других данных;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства.

**Выбор подходов для целей настоящей оценки. Использованные подходы для оценки недвижимого имущества**

В соответствии с ФСО №1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа ожидания, согласно которому стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Основным преимуществом доходного подхода является то, что он, в значительной степени, отражает представление инвестора об объекте как об источнике дохода, и это качество учитывается как основной ценообразующий фактор.

В настоящем исследовании оцениваемый объект представляет собой объект недвижимости, который можно сдавать в аренду, т.е. который может приносить доход. Учитывая данный фактор, Оценщик, приняв решения в рамках настоящего отчета использовать доходный подход.

В сравнительном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную цену сделки купли-продажи оцениваемой собственности, анализируются цены недавних продаж (или предложения к ним) аналогичных объектов. Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости оцениваемой собственности по основным ценообразующим факторам. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом.

Учитывая развитость рынка коммерческой недвижимости города Москвы, допущения, принятые в Отчете, полноту и достоверность исходной информации по объекту оценки, Оценщик принял решения в рамках настоящего отчета использовать сравнительный подход.

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение. Пересчет стоимости полученной в рамках затратного подхода через ее удельные показатели при оценке встроенных помещений приводит к возникновению погрешности, иногда довольно значительной. Возникновение погрешности вызвано тем, что удельные составляющие конструктивных и архитектурных элементов здания не в равной степени относятся к площадям (объемам) различных помещений.

Кроме того, согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход не рекомендуется для оценки частей объекта капитального строительства, например, жилых и нежилых помещений.

Таким образом, применение затратного подхода к оценке объекта может привести к значительной погрешности, что определенным образом скажется на точности итогового результата. Учитывая данные факты, в настоящем Отчете Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода.

Оценщик пришел к выводу, что при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, возможно, применить сравнительный и доходный подходы. Описание указанных подходов, исходные данные, допущения и результаты расчетов содержатся в следующих разделах Отчета.

## 11 Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

### 11.1 Обоснование методики расчета

Сравнительный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе данных о совершаемых на рынке сделках или предложениях к ним с аналогичными объектами и применяется, когда можно подобрать достаточное количество объектов-аналогов.

Согласно требованиям ФСО № 7, в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным. При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО № 1).

Структура расчета:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Корректировки подразделяются на две основные группы:

*I группа* – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

*II группа* – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения суммы указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

*Последовательные корректировки:*

- 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);

*Независимые корректировки:*

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- физические характеристики объекта;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При корректировке цен объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения объектов-аналогов), как правило, должны сближаться друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно анализировать состав аналогов; элементов, по которым проводится сравнение (ценообразующих факторов); значений корректировок.

Решение о величине оценки рыночной стоимости объекта оценки, принимается на основании анализа скорректированных цен объектов-аналогов.

ФСО № 1 (раздел V, п.25) предписывает, что Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных методов оценки. Исходя из имеющейся в распоряжении Оценщика рыночной информации по объектам-аналогам, для оценки рыночной стоимости объекта оценки был использован метод количественных корректировок.

Расчеты в рамках сравнительного подхода представлены ниже в соответствующем разделе настоящего отчета.

## **11.2 Определение величины рыночной стоимости права собственности на объект оценки**

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Подход сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое



отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении подхода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Учитывая специфику объекта оценки, в данном случае, был применен метод общих корректировок.

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- Приведение показателей стоимости сравнимых объектов к стоимости исследуемого объекта.

Как было указано выше, объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, общей площадью 364,90 кв. м, расположенное по адресу: г. Москва, алл. Беговая, д. 3.

В соответствии с выводами раздела «Анализ наиболее эффективного использования», наиболее эффективным является использование объекта оценки в качестве объекта свободного назначения (ПСН).

### **Расчет рыночной стоимости объекта оценки**

#### *Выбор единицы сравнения*

В качестве единиц сравнения были использованы показатели: стоимость за 1 кв. м общей площади, руб. с учетом НДС.

#### *Элементы сравнения*

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- 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);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Для анализа объектов сравнения и проведения корректировок единиц сравнения по элементам сравнения применяются различные количественные и качественные методики. Выбор методики корректировки зависит от объема и качества полученной рыночной информации.

#### *Выбор объектов-аналогов*

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), «объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

Рынок купли-продажи коммерческой недвижимости носит закрытый характер и от комментариев третьим лицам относительно условий и суммы сделки стороны в большинстве случаев отказываются. Информация о сделках доступна в единичных случаях и зачастую это данные о состоявшихся аукционах. В этих условиях основным источником информации для отбора объектов-аналогов Оценщиком являются листинги агентств недвижимости, размещенные в специализированных периодических изданиях и на сайтах сети Интернет. Использование в качестве объектов-аналогов предложений о продаже и конечных цен аукциона оправдано с той точки зрения, что потенциальный покупатель при принятии решения обязательно проанализирует текущие цены на сравнимые объекты.

Для определения величины рыночной стоимости объекта оценки была проанализирована информация о ряде предложений по продаже объектов, сравнимых с оцениваемым.

При выборе объектов-аналогов Оценщик исходил из следующего требования - объекты-аналоги должны представлять собой встроенные нежилые помещения, с сопоставимым местоположением и площадью, с возможным использованием в качестве помещения свободного назначения.

Как указано в разделе 8.4.5 на дату оценки в районе Беговой и ближайших административных районах к продаже предлагаются объекты свободного назначения, площадью преимущественно 209 – 375 кв. м. Из имеющейся на дату оценки совокупности предложений Оценщик выбрал наиболее подходящие по основным ценообразующим характеристикам помещения.

При выборе объектов-аналогов Оценщик подбирал объекты, максимально сопоставимые с оцениваемым объектом, для минимизации количества корректировок. На дату оценки Оценщиком было подобрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по ценообразующим факторам, прежде всего по типу объекта (встроенные нежилые помещения в жилых домах), Оценщик посчитал приемлемым в рамках данного отчета использовать 3 объекта-аналога, руководствуясь принципом достаточности.

В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

По данным проведенного с представителями собственников объектов-аналогов телефонного интервью, цены предложений включают НДС.

Копии страниц с информацией об объектах-аналогах приведены в Приложении к настоящему Отчету.

## Информация о подобранных объектах-аналогах и объекте оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/163596952/">https://www.cian.ru/sale/commercial/163596952/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/153746242/">https://www.cian.ru/sale/commercial/153746242/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/191759241/">https://www.cian.ru/sale/commercial/191759241/</a>
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения/сделки	26.10.2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Условия сделки/предложения	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение, в т.ч.:	г. Москва, алл. Беговая, д. 3	Москва, CAO, р-н Беговой, ул. Расковой, 30	Москва, CAO, р-н Беговой, ул. Правды, 3/1	г. Москва, алл. Беговая, д. 3
станция метро	м. Динамо	м. Савеловская	м. Белорусская	м. Динамо
удаленность от метро	0,99 км / 12 мин. пешком	1,0 км / 12 мин. пешком	1,1 км / 13 мин. пешком	0,99 км / 12 мин. пешком
расположение объекта оценки	внутриквартально / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход с улицы	внутриквартально / вход со двора
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	ВП	ВП	ВП	ВП
Площадь, кв.м.	364,9	209,0	194,0	375,0
Занимаемый этаж	подвал	подвал	подвал	1 этаж - 300 кв.м, подвал – 75 кв.м
Тип входа	общий вход	общий вход	отдельный вход	три отдельных входа
Высота потолка, м	2,50 м - 240,6 кв.м., более 3,0 м - 124,3 кв.м	3,50	2,45	3,9 - 300 кв.м, 2,6 - 75 кв.м
Условия парковки	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Наличие витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон
Инженерные коммуникации, в т.ч.:				
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть
Отопление	есть	есть	есть	есть
Водоснабжение и канализация	есть	есть	есть	есть
Наличие вспомогательных помещений	нет	нет	нет	нет
Цена сделки (предложения), руб. (с НДС)	-	24 000 000	22 600 000	64 900 000
Цена предложения (руб./кв.м) с НДС	-	114 833	116 495	173 067

## Описание проведенных корректировок

### *Последовательные корректировки (первой группы)*

#### *Корректировка на передаваемые права*

Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право собственности. Так как в случае объекта оценки также предполагается передача права собственности, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

#### *Условия финансирования*

Под условиями финансирования в данном отчете понимается схема оплаты при переходе имущества «из рук в руки». Так как условия для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы алогичны: объекты продаются путем публичной оферты; корректировка не требуется.

#### *Условия продажи*

Условия продажи по объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы: объекты-аналоги продаются правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

#### *Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидка к ценам предложений (сделок))*

Корректировка на изменение цен за период между датами предложений и оценки определяется на основе данных удельных показателей стоимости на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.

Объекты-аналоги были выставлены на продажу в октябре 2018 года (или ранее, но на дату оценки предложения являются актуальными), корректировка на время продажи для них не проводилась.

*Скидка к ценам предложений (сделок).* Как правило, при закрытии сделок купли-продажи недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга).

В ходе телефонного интервью с представителями собственников объектов-аналогов было установлено, что они готовы к снижению цен в результате торга.

Величина скидки на уторгование определяется на основе информации о средних различиях в величинах предложения по продаже и реальных сделок (скидка на торг). Так как объект оценки позиционируется как помещение свободного назначения (ПСН) (офисное или сфера услуг), то для определения скидки на уторгование были использованы данные Сборника рыночных данных для оценки и консалтинга СРД№22, 2018г. под редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича. Значение скидки принималось в расчетах как среднее значение скидки при продаже офисно-торговых объектов ( $11,25\% = (11,0\% + 11,5\%)$ ).

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

**Использование:**  
При проведении расчетов и корректировок.  
Приведены отдельные данные, полученные  
по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по  
недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9-11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)

Таким образом, корректировка на уторгование для объектов-аналогов составила 11,25% в сторону уменьшения.

В результате проведенного анализа была проведена корректировка на уторгование и определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

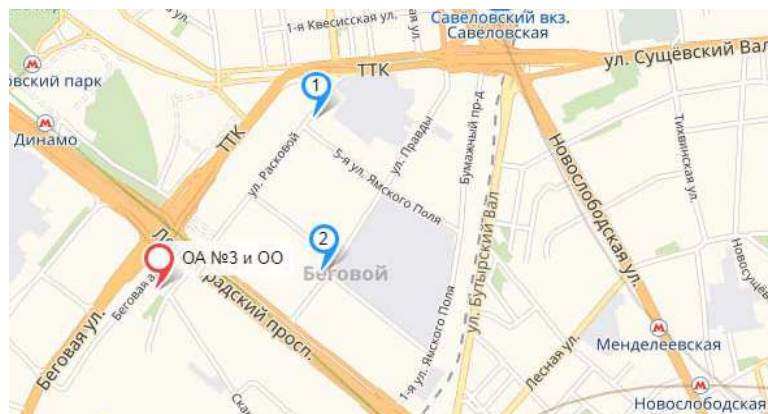
#### Независимые корректировки (второй группы)

Оценщик не проводил корректировок на характеристики объектов-аналогов, сопоставимые характеристикам объекта оценки:

- назначение объекта: объект оценки и объекты-аналоги имеют свободное назначение;
- тип объекта: объект оценки и объекты-аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения;
- удаленность от метро: объект оценки и объекты-аналоги расположены в пределах 12-13 мин. пешком от станции метро;
- на наличие парковки: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой на прилегающей территории, корректировка не требуется;
- наличие витринных окон: объект оценки и объекты-аналоги не оборудованы витринными окнами (установлено на основании визуального осмотра, материалов фотофиксации);
- корректировка на инженерные коммуникации: коммуникации объекта оценки и объектов-аналогов одинаковая;
- наличие вспомогательных помещений: объект оценки и объекты-аналоги не имеют вспомогательных помещений.

#### Корректировка на местоположение

Местоположение является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Ниже на карте представлено расположение объекта оценки и объектов-аналогов.



Красным цветом обозначено местоположение объекта оценки, синим – объектов-аналогов

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в границах района Беговой г. Москвы, между ТТК и СК.

Оценщик подбирал наиболее сопоставимые по основным ценообразующим факторам, в том числе местоположению, объекты-аналоги из экспонируемых на рынке на дату оценки, а расстояние до ближайшей станции метро объекта оценки и объектов-аналогов откорректирована ниже.

Расположение относительно линии застройки (красной линии). Для подобной недвижимости важным ценообразующим фактором является расположение относительно линии застройки (красной линии).

Для расчета корректировки использованы данные данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г.:

**Поправочные коэффициенты на местоположение относительно красной линии для офисно-торговых объектов (к цене предложения)**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1	1,15	1,25
Первая линия второстепенной улицы	0,87	1	1,09
Внутриквартально/вход со двора	0,8	0,92	1

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на линию расположения.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расположение объекта	внутриквартально / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход с улицы	внутриквартально / вход со двора
Коэффициент	1,00	1,00	0,92	1,00
Корректировка, %		0,00%	-8,00%	0,00%

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### Корректировка на площадь

Как указано в разделе 8.4.5 на дату оценки в районе Беговой и ближайших административных районах к продаже предлагаются объекты свободного назначения, площадью преимущественно



209 – 375 кв.м. Из имеющейся на дату оценки совокупности предложений Оценщик выбрал наиболее подходящие по основным ценообразующим характеристикам помещения.

При закрытии сделок купли-продажи объектов недвижимости большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение цены, являющееся аналогом «скидки на опт». Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

При закрытии сделок купли-продажи объектов недвижимости большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение цены, являющееся аналогом «скидки на опт». 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., которые приведены ниже.

**Корректирующие коэффициенты 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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на площадь.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	364,9	209,0	194,0	375,0
Коэффициент	1,00	0,93	0,93	1,00
Корректировка, %		-7,00%	-7,00%	0,00%

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### Корректировка на этаж расположения

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., которые приведены ниже.

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на этаж.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Занимаемый этаж	подвал	подвал	подвал	1 этаж - 300 кв.м, подвал - 75 кв.м
Коэффициент	0,730	0,730	0,730	0,946
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-22,83%

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### Корректировка на характеристику входа

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., 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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на тип входа.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип входа	общий вход	общий вход	отдельный вход	три отдельных входа
Коэффициент	0,85	0,85	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	-15,00%	-15,00%

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### Корректировка на состояние здания

Здание, в котором расположен объект оценки, согласно предоставленной Заказчиком документацией, данным визуального осмотра и данным открытых источников находится в хорошем состоянии. Здания, в которых расположены объекты-аналоги, по данным открытых

источников (в том числе сайта flatinfo.ru), а также на основании данных лотовой документации, находятся в сопоставимом состоянии.

При определении состояния зданий, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги оценщик также руководствовался классификацией, представленной в методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404 и Приказом Госстроя России от 02 августа 2002 года №167.

Состояние	Описание
хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Учитывая, что состояние зданий объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка на состояние здания не проводилась.

#### *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.<sup>35</sup>. Следует отметить, что Оценщик считает целесообразным в данном случае использование коэффициентов, согласно данным вышеуказанного Постановления Санкт-Петербурга для корректировки величины стоимости объекта недвижимости в городе Москве, т.к. вклад ценообразующих факторов в величину стоимости и арендной ставки в указанных городах, по мнению Оценщика, сопоставим.<sup>36</sup>

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

#### **Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода<sup>37</sup>**

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

<sup>35</sup> <http://www.guion.spb.ru> (наиболее актуальные, доступные в открытых источниках на дату оценки данные)

<sup>36</sup> 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

<sup>37</sup> [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/463/Model\\_stoimosti\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf)

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на высоту потолка.

Для объекта-аналога №3, учитывая разницу в высоте потолка в помещениях 3,9 м - 300 кв.м, 2,6 м - 75 кв. м, и для объекта оценки 2,50 м - 240,6 кв. м, более 3,0 м - 124,3 кв.м, корректировка произведена пропорционально площади с соответствующей высотой.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Высота потолка, м	2,50 м - 240,6 кв.м., более 3,0 м - 124,3 кв.м	3,50	2,45	3,9 - 300 кв.м, 2,6 - 75 кв.м
Коэффициент	1,01	1,04	0,88	1,03
Корректировка, %		-2,54%	15,18%	-1,78%

Соответствующие корректировки представлены в расчетных таблицах.

#### Корректировка на состояние внутренней отделки

Важным ценообразующим фактором является состояние отделки объекта. Помещения объекта оценки и объектов-аналогов характеризуются разным уровнем отделки.

Расчет корректировки на состояние отделки произведен на основе рыночных данных строительных компаний, подробное описание расчета приведено в пункте 8.4.6 данного Отчета.

#### Корректировка на состояние отделки нежилых 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

Величина корректировки на состояние отделки была выражена в процентном выражении по формуле:

$K_{\text{сост}} = C_{\text{О.А.}} * 1,18 \text{ (НДС)} / \text{Скорректированную стоимость аналога по 1-ой группе, руб./кв.м с НДС,}$

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

$C_{0.A.}$  – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
<b>Скорректированная по 1-ой группе цена, руб./кв. м</b>		<b>101 914</b>	<b>103 389</b>	<b>153 597</b>
<b>Состояние внутренней отделки</b>	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка, руб./кв. м.		-11 977,00	-11 977,00	-11 977,00
Корректировка, %		-13,87%	-13,67%	-9,20%

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела.

### Результаты расчета рыночной стоимости объекта

Рыночная стоимость объекта оценки получена как среднее значение полученных откорректированных стоимостей объектов-аналогов.

Результаты расчета рыночной стоимости методом общих корректировок и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
<b>Корректировки по первой группе</b>				
<b>Условия сделки/предложения</b>	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %		-11,25%	-11,25%	-11,25%
<b>Скорректированная по 1-ой группе цена, руб./кв.м</b>		<b>101 914</b>	<b>103 389</b>	<b>153 597</b>
<b>Корректировки по второй группе</b>				
<b>Местоположение, в т.ч.:</b>	г. Москва, алл. Беговая, д. 3	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Расковой, 30	Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 3/1	г. Москва, алл. Беговая, д. 3
<i>расположение объекта оценки</i>	внутриквартально / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход с улицы	внутриквартально / вход со двора
Коэффициент	1,00	1,00	0,92	1,00
Корректировка, %		0,00%	-8,00%	0,00%
<b>Площадь, кв.м.</b>	364,9	209,0	194,0	375,0
Коэффициент	1,00	0,93	0,93	1,00
Корректировка, %		-7,00%	-7,00%	0,00%
<b>Занимаемый этаж</b>	подвал	подвал	подвал	1 этаж - 300 кв.м, подвал - 75 кв.м
Коэффициент	0,730	0,730	0,730	0,946
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-22,83%
<b>Тип входа</b>	общий вход	общий вход	отдельный вход	три отдельных входа
Коэффициент	0,85	0,85	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	-15,00%	-15,00%
Высота потолка, м	2,50 м - 240,6 кв.м., более 3,0 м - 124,3 кв.м	3,50	2,45	3,9 - 300 кв.м, 2,6 - 75 кв.м
Коэффициент	1,01	1,04	0,88	1,03
Корректировка, %		-2,54%	15,18%	-1,78%
<b>Состояние внутренней отделки</b>	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка, руб. / кв.м без НДС		-11 977,00	-11 977,00	-11 977,00
Корректировка, %		-13,87%	-13,67%	-9,20%
<b>Суммарная величина корректировок второй группы, %</b>		<b>-23,40%</b>	<b>-28,48%</b>	<b>-48,81%</b>
<b>Скорректированная цена по 2-ой группе, руб./кв.м</b>		<b>78 063</b>	<b>73 939</b>	<b>78 619</b>
<b>Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м, с учетом НДС</b>				<b>76 873</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>				<b>28 050 958</b>

Таким образом,

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках применения сравнительного подхода, составляет (с учетом НДС): **28 050 958 руб.**



## 12 Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости по состоянию на дату оценки. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду).

Доходный подход требует тщательной оценки будущих доходов и расходов, связанных с функционированием объекта в соответствии с вариантом наиболее эффективного использования. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов с требованиями инвестора к конечной отдаче на вложенный капитал. Указанные требования отражают различия в рисках, связанных с типом недвижимости, местоположением, условиями национального и местного рынков.

В рамках доходного подхода Оценщик при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта использовал метод прямой капитализации, т.к. объект оценки может быть сдан в аренду в текущее состояние, то есть использоваться для получения дохода.

Метод прямой капитализации обеспечивает капитализацию чистого операционного дохода путем деления его на норму денежного потока, называемую общим коэффициентом капитализации R:

$$V = I / R,$$

где: V – рыночная стоимость объекта;

I - величина чистого операционного дохода;

R - общий коэффициент капитализации.

Норма капитализации является отношением чистого операционного дохода (net operating income) к стоимости (value):

$$R = \frac{I}{V}$$

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

1. *Оценка потенциального валового дохода для объекта на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов.*

Потенциальный валовый доход (ПВД) - вид дохода, определяемый как максимально возможная денежная сумма, планируемая к получению в течение предстоящего года (после даты оценки или даты приема объекта в управление) - при наиболее эффективном коммерческом использовании всего потенциала всех элементов объекта.

2. *Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная величина потерь вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный (эффективный) валовый доход.*

Все перечисленные выше доходы, как правило, не могут быть получены в полном объеме:

- из-за потерь, связанных с недозагрузкой - вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендаторов;

- из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

Размеры потерь для прогнозируемого года определяются на основании обработки соответствующей информации по местному рынку за предшествующие годы.

3. *Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. В статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности, и не включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и итогом является величина чистого операционного дохода.*
4. *Пересчет чистого операционного дохода за год в текущую стоимость объекта с помощью коэффициента капитализации.*

## 12.1 Определение потенциального валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) оценивается на основе анализа текущих ставок и тарифов, существующих на рынке недвижимости для сравнимого объекта. ПВД – доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ном использовании без учета всех расходов и потерь. Первичной целью оценки валового дохода является прогнозирование вероятных доходов, приносимых оцениваемой недвижимостью. Прогноз валового дохода предполагает наличие надежных данных о состоянии рынка. ПВД измеряется за год и рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = C_0 \times S,$$

где: ПВД – потенциальный годовой валовой доход;

S – арендопригодная площадь;

C<sub>0</sub> – ставка за 1 кв. м. арендопригодной площади в год.

В данной работе применялся метод общих корректировок. Он позволяет при наличии достаточно большого числа объектов сравнения сгладить возможные выбросы и получить достоверную информацию о величине рыночной арендной ставки для объекта оценки.

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

I группа – последовательные корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые производятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

II группа – независимые корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировок I группы.

Последовательные корректировки (I группа):

- права на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия аренды;
- состояние рынка.

Независимые корректировки (II группа):

- местоположение;

- физические характеристики;
- экономические характеристики.

При корректировке объектов-аналогов все поправки делаются от объекта-аналога к объекту оценки. Окончательное решение о величине рыночной арендной платы, определенной методом сравнения арендных ставок, принимается на основании анализа скорректированных арендных ставок объектов-аналогов, имеющих максимальное сходство с объектом оценки.

Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения. К элементам сравнения относят характеристики объектов недвижимости и, которые оказывают влияние на величину арендной платы на недвижимость.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), «объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, который относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам».

Рыночная ставка аренды определяется ценой, которую заплатит типичный арендатор за аренду аналогичного по качеству и полезности объекта.

### ***Отбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки и единицы сравнения***

В соответствии с выводами раздела «Анализ наиболее эффективного использования», наиболее эффективным является использование объекта оценки в качестве объекта свободного назначения (ПСН).

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках аренды сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, данный подход не обеспечивает получения надежных результатов.

Процесс выбора объектов – аналогов заключается в следующем: из имеющейся базы данных выбираются объекты наиболее близкие по характеристикам к объектам оценки в соответствии со следующим алгоритмом:

- выбираются объекты-аналоги с аналогичным с объектом оценки наиболее эффективным использованием;
- из выбранных на предыдущем этапе объектов-аналогов выбираются объекты наиболее близкие к оцениваемому объекту по местоположению;
- из выбранных на предыдущем этапе объектов-аналогов выбираются объекты наиболее близкие к объекту оценки по значениям ценообразующих факторов объектов-аналогов.

При выборе объектов-аналогов Оценщик исходил из следующего требования - объекты-аналоги должны представлять собой встроенные нежилые помещения, с сопоставимым местоположением и площадью, расположенные в жилых домах и с возможным использованием в качестве помещения свободного назначения.

Как указано в разделе 8.4.5 на дату оценки в районе Беговой и ближайших административных районах к аренде предлагаются объекты свободного назначения, площадью преимущественно 140 - 448 кв.м. Из имеющейся на дату оценки совокупности предложений Оценщик выбрал наиболее подходящие по основным ценообразующим характеристикам помещения.

При выборе объектов-аналогов Оценщик подбирал объекты, максимально сопоставимые с оцениваемым объектом, для минимизации количества корректировок. На дату оценки Оценщиком было подобрано 3 объекта-аналога, сопоставимых по ценообразующим факторам, прежде всего по типу объекта (встроенные нежилые помещения расположенные в жилых домах), Оценщик посчитал приемлемым в рамках данного отчета использовать 3 объекта-аналога, руководствуясь принципом достаточности.

Полученная информация, вкупе с проведенным анализом рынка, позволила применить соответствующий метод оценки. В связи с этим, Оценщик считает возможным оценить располагаемую им информацию, как удовлетворяющую критериям достаточности и достоверности.

При этом, основными ценообразующими факторами при выборе объектов-аналогов были: местоположение, общая площадь, занимаемый этаж, условия доступа и входа, состояние отделки и инженерной оснащенности и т.д.

#### Выбор единицы сравнения

В качестве единицы сравнения используется ставка аренды 1 кв. м объекта в год с НДС, без оплаты коммунальных услуг (КУ), с учетом эксплуатационных расходов (ЭР).

По уточненным в ходе телефонного интервью с представителями арендодателей данным:

- в арендную ставку объекта-аналога №1 включены эксплуатационные расходы (охрана, дезинфекция, техобслуживание, услуги связи), НДС, коммунальные платежи не входят в ставку.
- в арендную ставку объекта-аналога №2 не включены эксплуатационные расходы (охрана, дезинфекция, техобслуживание, услуги связи), НДС (арендодатель применяет УСН), коммунальные платежи.
- в арендную ставку объекта-аналога №3 включен НДС, коммунальные услуги, эксплуатационные расходы.

Ставки аренды указанных объектов-аналогов являются максимально возможными.

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%
<b>Структура коммунальных платежей по их видам</b>		
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%.

На данную величину была уменьшена ставка аренды объекта-аналога №3.

Как уже было указано в разделе 8.4.6 доля эксплуатационных расходов, типичных для встроенных нежилых помещений в величине ставки аренды составляет 13,4%.

Операционные расходы	Типовой объект	Встроенные помещения свободного назначения	
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	17%	17%	25%
Услуги связи	33%	33%	49%
Уборка помещений	30%	-	
Уборка территории и вывоз мусора	2%	-	
СЭС и дезинфекция	1%	1%	1%
Содержание лифтов	2%	-	
Техобслуживание	16%	16%	24%
Итого	100%	67%	100%

Ставка аренды объекта-аналога № 2 была скорректирована на 13,4% в сторону повышения.

Условия сделки по объектам сравнения – типичные для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы – объекты предлагаются в аренду путем публичной оферты.

Данные о подобранных объектах-аналогах содержатся в нижеприведенной таблице. Копии интернет-станиц с описанием объектов-аналогов приведено в Приложении к настоящему Отчету. В случае несоответствия информации об объекте-аналоге, содержащейся в объявлении, и информации, полученной в результате интервьюирования представителя правообладателя данного объекта, Оценщик принимал во внимание последнюю информацию (от представителя правообладателя), как более достоверную.

## Информация о подобранных объектах-аналогах и объекте оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195167292/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195167292/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170740067/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170740067/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/168395213/">https://www.cian.ru/rent/commercial/168395213/</a>
Передаваемые права	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата оценки/сделки	26.10.2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018	Октябрь 2018
Условия сделки/предложения	сделка	предложение	предложение	предложение
Местоположение, в т.ч.:	г. Москва, алл. Беговая, д. 3	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 26К1	г. Москва, алл. Беговая, д. 3	Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 26К2
станция метро	м. Динамо	м. Белорусская	м. Динамо	м. Белорусская
удаленность от метро	0,99 км / 12 мин. пешком	0,94 км / 11 мин. пешком	0,99 км / 12 мин. пешком	1,1 км / 13 мин. пешком
расположение объекта оценки	внутриквартально / вход со двора	первая линия магистральной улицы / вход со двора	внутриквартально / вход со двора	внутриквартально / вход со двора
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	ВП	ВП	ВП	ВП
Площадь, кв.м.	364,9	250,0	375,0	140,0
Занимаемый этаж	подвал	подвал (уточнено в ходе тел. интервью)	1 этаж - 300 кв.м, подвал - 75 кв.м	1 этаж
Тип входа	общий вход	отдельный вход	общий вход	общий вход (уточнено в ходе тел. интервью)
Высота потолка, м	2,50 м - 240,6 кв.м., более 3,0 м - 124,3 кв.м	2,2; 2,4 (уточнено в ходе тел. интервью)	3,9 - 300 кв.м, 2,6 - 75 кв.м	2,5 - 3,0
Условия парковки	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Наличие витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон
Инженерные коммуникации, в т.ч.:				
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть
Отопление	есть	есть	есть	есть
Водоснабжение и канализация	есть	есть	есть	есть
Наличие вспомогательных помещений	нет	нет	нет	нет
Ставка аренды, руб./кв.м в год	-	13 440	16 000	30 000
Наличие НДС, КУ и ЭР в ставке	-	с НДС, без КУ, с ЭР	УСН, без КУ, без ЭР (уточнено в ходе тел. интервью)	с НДС, с КУ, с ЭР (уточнено в ходе тел. интервью)
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без КУ, с ЭР	-	13 440	18 144	27 600



## Описание проведенных корректировок

### ***Последовательные корректировки (первой группы)***

#### *Корректировка на передаваемые права*

Для всех объектов-аналогов в качестве предмета сделки выступало право пользования. Так как в случае объекта оценки также предполагается передача права пользования, корректировка на объем передаваемых прав не проводилась.

#### *Условия финансирования*

Условия сделки по объектам-аналогам и объекту оценки - типичные для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы, объекты сдаются в аренду путем публичной оферты. Корректировка на условия финансирования не проводилась.

#### *Условия аренды*

Условия аренды по объектам-аналогам - типичные для рынка коммерческой недвижимости г. Москвы: объекты-аналоги предлагаются к аренде правообладателями или через их представителей (агентства недвижимости и фирмы-брокеры). Корректировка не проводилась.

#### *Условия рынка (изменение цен за период между датами сделки и оценки, скидка к ценам предложений (сделок))*

Корректировка на изменение цен за период между датами предложений и оценки определяется на основе данных арендных ставок на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы. Поскольку объекты-аналоги предлагаются к аренде в октябре 2018 года (или ранее, но на дату оценки являются актуальными), корректировка не проводилась.

*Скидка к ценам предложений (сделок).* Как правило, при заключении договора аренды помещений, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга). По данным телефонных интервью с представителями арендодателей выявлено, что арендодатели объектов-аналогов готовы идти на снижение ставок аренды в результате торга.

Величина скидки на уторгование определяется на основе информации о средних различиях в величинах предложения по продаже и реальных сделок (скидка на торг). Для определения скидки на уторгование были использованы данные Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №22, 2018 редакцией канд. тех. наук Е. Е. Яскевича.

### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

#### Использование:

При проведении расчетов и корректировок.  
Приведены отдельные данные, полученные  
по сведениям риэлтерских фирм, сети

Интернет и из периодических изданий по  
недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-7 (6)	7-9 (8)	5-8 (7)	9-11 (10)	6-7 (6,5)	9-10 (9,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	9 - 11 (10)
Екатеринбург	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	5-8 (6,5)	9-11 (10)	5-7 (6)	8-10 (9)	6-8 (7)	10-12 (11)	10-12 (11)
Краснодар	5-7 (6)	10-11 (10,5)	6-9 (7,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	11-13 (12)	10-13 (11,5)
Москва	4-7 (5,5)	8-9 (8,5)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-9 (8)	11-12 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	7-10 (8,5)	6-8 (7)	9-11 (10)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	7-9 (8)	9-12 (10,5)	10-12 (11)
Ростов-на-Дону	5-7 (6)	8-10 (9)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-11 (10,5)	8-9 (8,5)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	6-9 (7,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-12 (11)	9-11 (10)	10-13 (11,5)	9-12 (10,5)
Среднее по крупным городам в мае 2018 г.	5,85	8,64	7,14	10,5	7,00	10,28	8,28	11,29	10,85

Оцениваемый объект относится к помещениям свободного назначения, поэтому корректировка была принята как среднее значение между офисными и торговыми объектами: 7,75%  $(=(7,5\%+8,0\%)/2)$ .

Таким образом, к заявленным арендным ставкам объектов-аналогов №№ 1 и 2 была применена корректировка на уторговывание в размере 7,75% в сторону снижения.

В результате проведенного анализа была проведена одна последовательная корректировка (на уторгование) и определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

#### Независимые корректировки (второй группы)

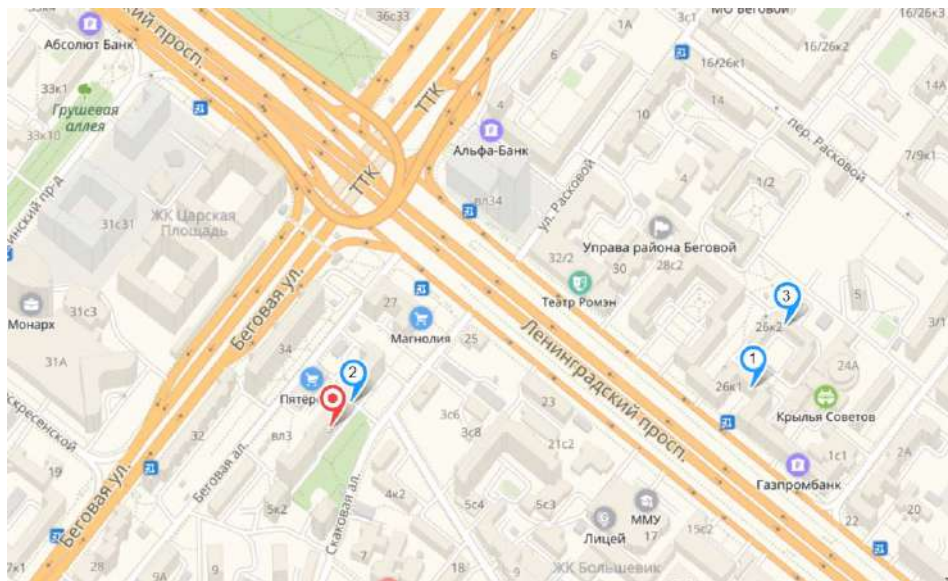
Оценщик не проводил корректировок на характеристики объектов-аналогов, сопоставимые характеристикам объекта оценки:

- назначение объекта: объект оценки и объекты-аналоги имеют свободное назначение;
- тип объекта: объект оценки и объекты-аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения;
- удаленность от станции метро: объект оценки и объекты-аналоги расположены в пределах 10-15 минут от станции метро;
- расположение относительно линии застройки (красной линии): вход в помещения объекта оценки и объектов-аналогов ориентирован во двор;
- условия парковки: парковка возле объекта оценки и объектов – аналогов осуществляется стихийно на прилегающей территории;
- наличие витринных окон: объект оценки и объекты-аналоги не оборудованы витринными окнами (установлено на основании визуального осмотра, материалов фотофиксации и интервью с представителями арендодателя);

- инженерные коммуникации: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены инженерными коммуникациями в объеме, достаточном для функционирования<sup>38</sup>;
- наличие вспомогательных помещений: объект оценки и объекты-аналоги не включают в себя вспомогательные площади и места общего пользования.

#### *Корректировка на местоположение*

Местоположение является одной из ключевых ценообразующих характеристик объектов недвижимости. Ниже на карте представлено расположение объекта оценки и объектов-аналогов:



Красным цветом обозначено местоположение объекта оценки, синим – объектов-аналогов

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в границах района Беговой г. Москвы между ТТК и СК.

Оценщик подбирал наиболее сопоставимые по основным ценообразующим факторам, в том числе местоположению, объекты-аналоги из экспонируемых на рынке на дату оценки, а такие различия как удаленность от станции метро, линия расположения и ориентация входа объекта оценки и объектов-аналогов откорректированы ниже.

#### *Корректировка на площадь*

Как указано в разделе 8.4.5 на дату оценки в районе Беговой и ближайших административных районах к аренде предлагаются объекты свободного назначения, площадью преимущественно 140 - 448 кв. м. Из имеющейся на дату оценки совокупности предложений Оценщик выбрал наиболее подходящие по основным ценообразующим характеристикам помещения.

При заключении сделок 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.

<sup>38</sup> Как уже было указано выше, на дату оценки санузел объекта оценки демонтирован, но все выводы под него сделаны, установить его можно при проведении текущего ремонта. Учитывая, что корректировка на состояние отделки проводится на основании рыночных данных, затраты на установку санузла учтены в величине корректировки на состояние отделки.

При корректировке на площадь, Оценщик в расчетах применял среднее значение коэффициентов площади на основании данных справочника под ред. Лейфера Л. А, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2018 г.

#### Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на площадь.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	364,9	250,0	375,0	140,0
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,92
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-8,00%

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### Корректировка на этаж расположения

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на этаж.



Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Занимаемый этаж	подвал	подвал (уточнено в ходе тел.интервью)	1 этаж - 300 кв.м, подвал - 75 кв.м	1 этаж
Коэффициент	0,73	0,73	0,946	1,00
Корректировка, %		0,00%	-22,83%	-27,00%

Расчет коэффициента для объекта-аналога №2 определен пропорционально доле помещений на разных этажах.

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### Корректировка на характеристику входа

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», которые приведены ниже.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на тип входа.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип входа	общий вход	отдельный вход	общий вход	общий вход (уточнено в ходе тел.интервью)
Коэффициент	0,85	1,00	0,85	0,85
Корректировка, %		-15,00%	0,00%	0,00%

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела отдельной строкой.

#### Корректировка на состояние здания

Здание, в котором расположен объект оценки, согласно предоставленной Заказчиком документацией, данным визуального осмотра и данным открытых источников находится в хорошем состоянии. Здания, в которых расположены объекты-аналоги, по данным открытых источников (в том числе сайта flatinfo.ru), а также на основании данных, полученных от представителей собственников в ходе телефонного интервью также находится в сопоставимом состоянии.

При определении состояния зданий, в которых расположены объект оценки и объекты-аналоги оценщик также руководствовался классификацией, представленной в методике определения физического износа гражданских зданий, утвержденной Приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. №404 и Приказом Госстроя России от 02 августа 2002 года №167.

Состояние	Описание
хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.

Состояние	Описание
неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы

Учитывая, что состояние зданий объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка на состояние здания не проводилась.

#### 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.<sup>39</sup>. Следует отметить, что Оценщик считает целесообразным в данном случае использование коэффициентов, согласно данным вышеуказанного Постановления Санкт-Петербурга для корректировки величины стоимости объекта недвижимости в городе Москве, т.к. вклад ценообразующих факторов в величину стоимости и арендной ставки в указанных городах, по мнению Оценщика, сопоставим.<sup>40</sup>

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

#### Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках доходного подхода<sup>41</sup>

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 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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

<sup>39</sup><http://www.guion.spb.ru> (наиболее актуальные, доступные в открытых источниках на дату оценки данные)

<sup>40</sup> 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

<sup>41</sup> [http://guion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/464/Model\\_arenda\\_1\\_kv\\_2017.pdf](http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arenda_1_kv_2017.pdf)



Ниже в таблице приведен расчет корректировки на высоту потолка.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Высота потолка, м	2,50 м - 240,6 кв.м., более 3,0 м - 124,3 кв.м	2,2; 2,4 (уточнено в ходе тел. интервью)	3,9 - 300 кв.м, 2,6 - 75 кв.м	2,5 - 3,0
Коэффициент	1,01	0,88	1,03	1,00
Корректировка, %		15,18%	-1,78%	1,36%

Коэффициент для объекта оценки и объекта-аналога №2 рассчитан с учетом доли помещений с разной высотой потолка.

Соответствующие корректировки представлены в расчетных таблицах.

#### Корректировка на состояние внутренней отделки

Важным ценообразующим фактором является состояние отделки объекта. Помещения объекта оценки и объектов-аналогов характеризуются разным уровнем отделки.

Т.к. корректировка на состояние отделки проводится на основании рыночных данных, в рамках настоящих расчетов оценщик считает, что затраты на проведение капитального ремонта объекта оценки учтены в величине ставки аренды.

Влияние данного фактора, для торговой и офисной недвижимости подробно описано в пункте 8.4.6 данного Отчета.

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

Величина корректировки на состояние отделки рассчитывалась по формуле:

$K_{\text{сост.}} = C_{\text{о.а.}} \cdot 1,18 \text{ (НДС)} / \text{Скорректированная арендная ставка объекта-аналога по 1-ой группе корректировок, руб./кв.м без НДС,}$

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

$C_{\text{о.а.}}$  – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

Значение полученных корректировок на состояние внутренней отделки приведены ниже в таблице.

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект -аналог №3
Тип / состояние отделки	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка, руб./кв. м в год без НДС		-898,00	-898,00	-898,00
Корректировка, %	-	-8,55%	-6,33%	-4,16%

Принятые корректировки приведены в итоговой расчетной таблице в рамках текущего подраздела.

Ставка аренды для объекта оценки получена как среднее значение полученных откорректированных арендных ставок представленных объектов-аналогов.

Результаты расчета ставки аренды для объекта оценки и произведенные корректировки для объектов-аналогов приведены ниже в таблице.

#### Результаты расчета арендной ставки для объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
<b>Корректировки по первой группе</b>				
Условия сделки/предложения	сделка	предложение	предложение	предложение
Корректировка, %	-	-7,75%	-7,75%	-7,75%
<b>Скорректированная ставка аренды по 1-ой группе, руб./кв.м в год с НДС, без КУ, с ЭР</b>		<b>12 398</b>	<b>16 738</b>	<b>25 461</b>
<b>Корректировки по второй группе</b>				
<b>Местоположение, в т.ч.:</b>	г. Москва, алл. Беговая, д. 3	Москва, CAO, р-н Беговой, Ленинградский просп., 26К1	г. Москва, алл. Беговая, д. 3	Москва, CAO, р-н Беговой, Ленинградский просп., 26К2
<b>Площадь, кв.м.</b>	364,9	250,0	375,0	140,0
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	0,92
Корректировка, %	-	0,00%	0,00%	-8,00%
<b>Занимаемый этаж</b>	подвал	подвал (уточнено в ходе тел.интервью)	1 этаж - 300 кв.м, подвал - 75 кв.м	1 этаж
Коэффициент	0,73	0,73	0,946	1,00
Корректировка, %		0,00%	-22,83%	-27,00%
<b>Тип входа</b>	общий вход	отдельный вход	общий вход	общий вход (уточнено в ходе тел.интервью)
Коэффициент	0,85	1,00	0,85	0,85
Корректировка, %		-15,00%	0,00%	0,00%
<b>Высота потолка, м</b>	2,50 м - 240,6 кв.м., более 3,0 м - 124,3 кв.м	2,2; 2,4 (уточнено в ходе тел. интервью)	3,9 - 300 кв.м, 2,6 - 75 кв.м	2,5 - 3,0
Коэффициент	1,01	0,88	1,03	1,00
Корректировка, %		15,18%	-1,78%	1,36%
<b>Состояние внутренней отделки</b>	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка, руб. / кв.м в год без НДС		-898,00	-898,00	-898,00
Корректировка, %	-	-8,55%	-6,33%	-4,16%
<b>Суммарная величина корректировок второй группы, %</b>		<b>-8,36%</b>	<b>-30,94%</b>	<b>-37,80%</b>
<b>Скорректированная арендная ставка по 2-ой группе, руб./кв.м/год</b>		<b>11 362</b>	<b>11 558</b>	<b>15 837</b>
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/в год (с учетом НДС, без КУ, с учетом ЭР)</b>				<b>12 919</b>
<b>Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/в год (без учета НДС и КУ с учетом ЭР)</b>				<b>10 948</b>
<b>Потенциальный валовый доход, руб. в год без НДС и КУ, с учетом ЭР</b>				<b>3 994 925</b>

Таким образом, годовая рыночная ставка арендной платы за пользование объектом оценки составила 10 948 руб./кв. м в год без учета НДС и КУ, с учетом ЭР.

#### Расчет потенциального валового дохода

Общая площадь объекта оценки, кв.м	Арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС и КУ, с учетом ЭР	ПВД, руб. в год
364,90	10 948	3 994 925

Таким образом, потенциальный валовый доход от сдачи оцениваемого объекта в аренду составляет 3 994 925 руб. в год без учета НДС и КУ, с учетом ЭР.

## 12.2 Определение действительного валового дохода

Действительный валовый доход определяется путем вычитания из потенциального валового дохода рассчитанной величины потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и невзысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости.