

## **7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода обычная процедура оценки выглядит следующим образом:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

#### **7.1.1 Выбор объектов аналогов**

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости в Москве, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealty.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по элементам сравнения вносятся последовательно.

Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения. Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие

товары), вправе требовать от oferента исполнения договорных обязательств. Публичной offerтой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Объекты подбирались с учётом основных характеристик, таких как назначение, местоположение, площадь.

В случае если цена предложения объектов-аналогов указана в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по курсу на дату оценки. Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в таблице.

# Описание объектов-аналогов

Таблица 43

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права на улучшение	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Обременения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
	Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. 1-я Машиностроения, 2/7К2	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 121/1	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 70к3
	Зона расположения	Ю-1	ЮВ-2	Ю-2
	Метро	Дубровка	Люблино	Варшавская
	Расстояние до метро	0,72 км	1,6 км	0,5 км
	Время в пути	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком
	Расположение входа	Внутриквартально	1 линия	Внутриквартально
Физические характеристики	Этаж	Подвал	Подвал	подвал
	Площадь, кв. м	124,00	215,00	315,00
	в том числе:			
	<i>площадь подвала, кв. м</i>	<i>124,00</i>	<i>215,00</i>	<i>315,00</i>
	<i>площадь цокольного этажа, кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>площадь 1 этажа, кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>площадь 2 этажа (антресоли), кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	Диапазон площади, кв. м	100-250	100-250	250-500
	Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный
	Наличие окон	Есть	Есть	Нет
	Высота потолков	Больше 3 м	От 2,5 до 3 м	От 2,5 до 3 м
	Наличие парковки	стихийная	стихийная	Стихийная
Экономические характеристики	Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
	Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	нет	нет	нет

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Использование	Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	10 600 000	15 500 000 <sup>26</sup>	18 000 000
	НДС	вкл.	УСН	УСН
	Цена предложения, руб. за 1 кв. м	85 484	72 093	57 143
Источники информации	Интернет источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/8420680/">https://www.cian.ru/sale/commercial/8420680/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/161914724/">https://www.cian.ru/sale/commercial/161914724/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149484354/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149484354/</a>
	Контактный телефон	ID 9920506 +7 926 800-77-66 +7 903 764-21-27	ID 322012 +7 915 415-99-50	СИГМА-СИТИ - офис Щелковское +7 962 983-73-19 +7 926 155-56-06
Текст объявления		<p>Назначение: салон красоты, бытовые услуги, ателье одежды, выставка, выпечка, медицинский центр, мастерская, клуб, парикмахерская, спортзал, сервис, коммерция, зал, пекарня, шоурум</p> <p>Цена НИЖЕ чем выкуп у ДГМИ (у Москвы)!! Характеристика помещения:</p> <p>-- адрес: Юго-Восточный административный округ, район Южнопортовый, 1-я ул. Машиностроения, 2/7, кор.2 ,</p> <p>--- вторая линия ,</p> <p>-- площадь 123,7 кв.м. , подвальное помещение с окнами; ;</p> <p>-- проведен кап. ремонт помещений в т.ч. коммуникаций: вода, отопление, канализация, электричество.</p> <p>-- в настоящее время работает магазин одежды и обуви</p> <p>-- собственник - юридическое лицо, документы- свидетельство о гос. регистрации.</p> <p>-- 15 минут пешком от метро Автозаводская и 10 минут от метро Дубровка, туалет, вода, отопление, кондиционирование, автономная охранно-пожарная сигнализация</p> <p>тел:8-903-764-21-27 Наталья Геннадьевна; 8-903-776-01-35 Елена Владимировна; 8-</p>	<p>Продается помещение в отличном состоянии под свободное назначение! На данный момент все помещения сданы в аренду, предоставляется юридический адрес, можно купить ГОТОВЫЙ БИЗНЕС-дополнительно компанию (компания 20 лет). Выгодное предложение по району и для инвестирования денег. Помещение в отличном состоянии, цоколь жилого дома. 215 кв.м. 1-ая линия домов, хороший трафик, 2 отдельных входа с 1-го этажа со стороны улицы и со стороны двора (при желании можно помещение разделить на 2 части) Подходит под магазин, медиц.центр, шоу-румы, салоны красоты, офисы и др. свободное назначение. В помещении сделан хороший ремонт, вентиляция, сигнализация, кондиционеры, электр. мощность 25 кВт. До метро Люблино 18-20 мин. пешком, до М. Текстильщики 5 -7 мин. на транспорте или 6 остановок на автобусе. Есть парковочные места для машин. Помещение в собственности. Звоните, на все вопросы отвечу по телефону. Возможен торг.</p>	<p>От собственника без комиссии продается помещение свободного назначения площадью 315 кв.м. в подвале жилого дома. Сухое и чистое помещение. Идеально под магазин, фитнес центр, медицинский центр. Есть два отдельных входа. Помещение с отделкой. Полностью сдано в аренду двум арендаторам, готовый арендный бизнес, map 155 000 руб. Все коммуникации центральные. Торг.</p>

<sup>26</sup> По состоянию на дату оценки цена предложения была выше, чем указанная в объявлении. Смотри копию информации в приложении.

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
		926-800-77-66 Сергей Борисович Возможное использование- торговля, сервисный центр, Интернет-магазин, шоурум, центр досуга ( в доме детский сад), свободное. Цена продажи: 123,7 кв.м. - 10,6 млн. руб.		
Дополнительная информация из переговоров с продавцом		Высота потолков больше 3 м	Помещение в подвале (продавец обозначил цоколем, т.к. есть окна, документально это подвал). Высота потолка порядка 2,5 м. Цена предложения указана по состоянию на дату оценки. Парковка стихийная.	Окон нет. Есть отдельный вход со двора. Возможно под любое назначение. Потолки 2,85 м.

### 7.1.2 Обоснование корректировок

#### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на нежилые помещения. Тем самым, корректировка для всех аналогов на наличие обременения не требуется.

Корректировка не применяется, так как объекты сопоставимы по объему передаваемых прав.

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

#### Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;  
б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки;

в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Условия продажи всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта рыночные. Таким образом, корректировка не применяется.

#### Условия рынка

##### *Время продажи*

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

##### *Скидка к цене предложения*

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. Диапазоны корректировок см. в разделе 6.3.4. «Условия рынка», раздел 6.3.4.2. «Скидка к цене предложения».

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

Корректировка вносилась для всех аналогов как среднее значение показателей для торговой недвижимости и офисной недвижимости (ПЧН), а также складов, поскольку помещение имеет складской потенциал:  $(11\% + 11,5\% + 12\%) / 3 = 11,5\%$ .

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 44

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	-11,5%	-11,5%	-11,5%

## Местоположение объекта

### Адрес расположения, зона расположения

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.1 «Адрес расположения».

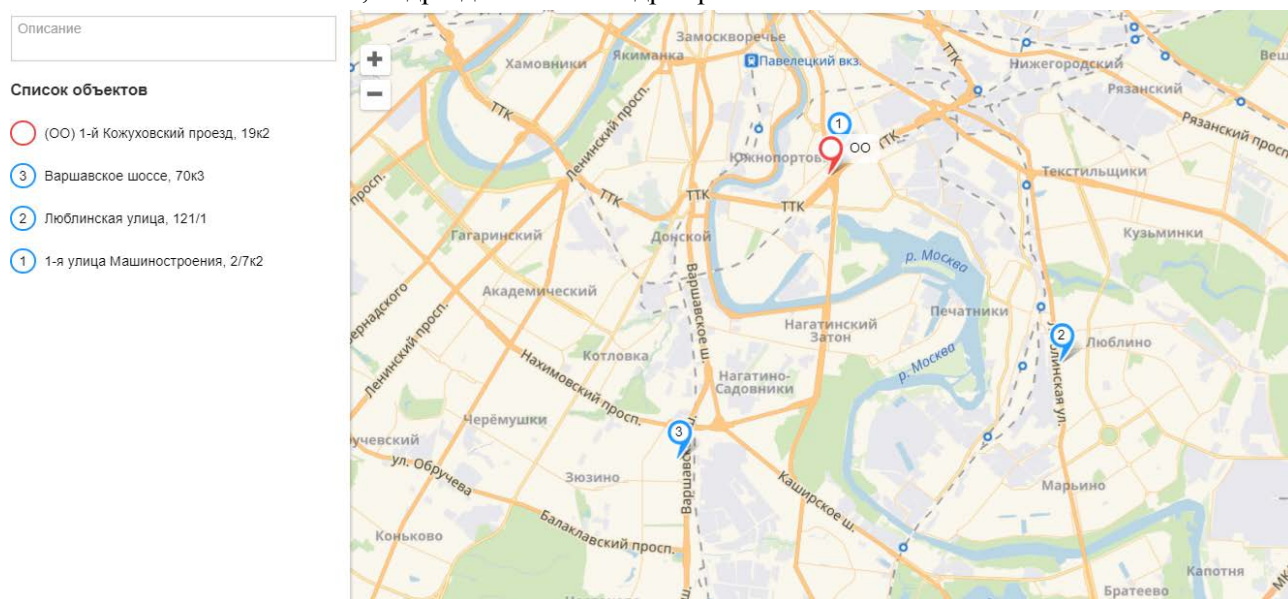


Рисунок 16. Местоположение объекта оценки и аналогов

Поскольку объект оценки является помещением со складским потенциалом, то для расчета корректировки были приняты средние удельные показатели цен на недвижимость по всем сегментам рынка. Таблицу с описанием сегментов и карту см. в разделе 6.3.5.1.

### Выбранные значения корректировок

Таблица 45

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения	г. Москва, пр. Кожуховский 1-й, д. 19, корп. 2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. 1-я Машиностроения, 2/7К2	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 121/1	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 70к3
Зона расположения	Ю-1	Ю-1	ЮВ-2	Ю-2
Средняя стоимость офисной, торговой и складской недвижимости в районе расположения, долл. за кв. м	4 300	4 300	3 323	3 700
Корректировка		0,0%	29,4%	16,2%

### Удаленность от метро

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.2 «Метро, расстояние от метро (минут пешком)».

### Выбранные значения корректировок

Таблица 46

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Метро	Автозаводская	Дубровка	Люблино	Варшавская
Расстояние от метро	570 м	0,72 км	1,6 км	0,5 км
Время в пути до метро (диапазон)	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком
Корректировка, коэф.		1,00	1,15	1,00
Корректировка		0,0%	15,0%	0,0%

### *Расположение входа относительно линии застройки*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.3 «Расположение входа относительно линии застройки».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 47

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение входа относительно линии застройки	Вход со двора	Внутриквартально	1 линия	Внутриквартально
Корректировка		0,0%	-20,0%	0,0%

### Физические характеристики

#### *Площадь объекта*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.1 «Площадь объекта».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 48

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	447,30	124,00	215,00	315,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	250-500	100-250	100-250	250-500
Корректировка		-9,0%	-9,0%	0,0%

#### *Этаж расположения*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.2 «Этаж расположения».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 49

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Доля 1 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля подвала	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,73	0,73	0,73
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,86	0,86	0,86
Средневзвешенный коэффициент	0,7300	0,7300	0,7300	0,7300
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

#### *Тип входа*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.3 «Тип входа».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 50

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

#### *Наличие окон*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.4 «Наличие окон».



### Выбранные значения корректировок

Таблица 51

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие окон	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка		0,00%	0,00%	18,92%

#### *Высота потолка*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.5 «Высота потолка».

### Выбранные значения корректировок

Таблица 52

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Высота потолка	От 2 до 2,5 м	Больше 3 м	От 2,5 до 3 м	От 2,5 до 3 м
Корректировка		-15,00%	-12,00%	-12,00%

#### *Наличие и вид парковки*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.6 «Наличие и вид парковки».

### Выбранные значения корректировок

Таблица 53

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

#### *Тип объекта*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.7 «Тип объекта».

### Выбранные значения корректировок

Таблица 54

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

#### *Состояние отделки*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.8 «Состояние отделки».

### Выбранные значения корректировок

Таблица 55

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб. за 1 кв. м		-15 671	-15 671	-15 671

### Экономические характеристики

#### *Наличие долгосрочных договоров аренды*

При анализе информации об аналогах не было получено информации о наличии долгосрочных договоров аренды, либо договоров аренды, которые невозможно расторгнуть при продаже объектов. Корректировка не вносилась.

## Использование

### *Наиболее эффективное использование*

Объекты аналоги и оцениваемый объект имеют сопоставимое назначение и наиболее эффективное использование. Корректировка по данному фактору не вводится.

### Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

#### *Характеристики (элементы)*

Все объекты сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

### Веса аналогов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма корректировок по всем использованным объектам-аналогам;

M – сумма корректировок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

#### *Общая валовая коррекция*

При нормальном распределении (однородности выборки) значение коэффициента вариации должно быть не более 30%. Полученное значение 4% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

## **7.1.3 Расчет стоимости методом сравнения продаж**

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

Таблица 56

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения	руб.		10 600 000	15 500 000	18 000 000
НДС			вкл.	УСН	УСН
Цена предложения	руб. с НДС		10 600 000	15 500 000	18 000 000
Площадь	кв. м	447,30	124,00	215,00	315,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		85 484	72 093	57 143
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые права на улучшения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость			85 484	72 093	57 143
Обременения		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		85 484	72 093	57 143
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		85 484	72 093	57 143
Условия продажи					
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		85 484	72 093	57 143
Условия рынка					
Время продажи		Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		85 484	72 093	57 143
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-11,50%	-11,50%	-11,50%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		75 653	63 802	50 572
Местоположение объекта					
Адрес расположения		г. Москва, пр. Кожуховский 1-й, д. 19, корп. 2	Москва, ЮВАО, р-н Южнопортовый, ул. 1-я Машиностроения, 2/7К2	Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Люблинская ул., 121/1	Москва, ЮАО, р-н Нагорный, Варшавское ш., 70к3
Зона расположения		Ю-1	Ю-1	ЮВ-2	Ю-2
Корректировка	%		0,0%	29,4%	16,2%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		75 653	82 560	58 765
Метро		Автозаводская	Дубровка	Люблино	Варшавская
Расстояние от метро		570 м	0,72 км	1,6 км	0,5 км
Удаленность от метро		5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком
Корректировка	коэф.		1,00	1,15	1,00
Корректировка	%		0,0%	15,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		75 653	94 944	58 765
Расположение входа относительно линии застройки		Вход со двора	Внутриквартально	1 линия	Внутриквартально
Корректировка	%		0,0%	-20,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		75 653	75 955	58 765
Физические характеристики					
Площадь	кв. м	447,30	124,00	215,00	315,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	250-500	100-250	100-250	250-500
Корректировка	%		-9,0%	-9,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 844	69 119	58 765
Этажность		Подвал	Подвал	Подвал	подвал
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 844	69 119	58 765
Тип входа		Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 844	69 119	58 765
Наличие окон		Есть	Есть	Есть	Нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	18,92%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		68 844	69 119	69 883
Высота потолков		От 2 до 2,5 м	Больше 3 м	От 2,5 до 3 м	От 2,5 до 3 м
Корректировка	%		-15,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		58 517	60 825	61 497
Наличие парковки		стихийная	стихийная	стихийная	Стихийная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		58 517	60 825	61 497
Тип объекта		Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		58 517	60 825	61 497
Состояние отделки		Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка	руб./кв. м		-15 671	-15 671	-15 671
Корректировка	%		-26,78%	-25,76%	-25,48%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		42 846	45 154	45 826
<b>Экономические характеристики</b>					
Наличие долгосрочных договоров аренды		нет	нет	нет	нет
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		42 846	45 154	45 826
<b>Использование</b>					
Наиболее эффективное использование здания		Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		42 846	45 154	45 826
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Характеристики (элементы)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м		42 846	45 154	45 826
<b>Выводы</b>					
Общая валовая коррекция			35,78	99,16	60,60
Весовой коэффициент			0,409	0,246	0,345
Коэффициент вариации			4%		
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС	руб./кв. м		44 442		
Площадь объекта оценки	кв. м		447,30		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС (округленно)	руб.		19 879 000		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС (округленно)	руб.		16 847 000		

#### 7.1.4 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода, составляет по состоянию на дату оценки:

Таблица 57

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
Объект нежилого фонда общей площадью 447,3 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, пр. Кожуховский 1-й, д. 19, корп. 2	19 879 000	16 847 000

## **7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

### **7.2.1 Выбор аналогов для расчета величины арендной платы**

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи его в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

$C_a$  – арендная ставка, руб. / кв. м /год;

$S$  – площадь, сдаваемая в аренду, кв. м.

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

Для определения ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся исходя из следующих принципов:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв. м в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.
  2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение.
  3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.
  4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.
- Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в следующей таблице.

**Описание объектов-аналогов для расчета арендной ставки объекта оценки**

Таблица 58

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые имущественные права	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия продажи	Особые условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Расходы, производимые непосредственно после покупки	Нетипичные расходы	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Ноябрь, 2018	Ноябрь, 2018	Ноябрь, 2018
	Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Местоположение	Адрес расположения	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Люсиновская ул., 66К1	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 16	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 33
	Зона расположения	Ю-1	Ю-1	Ю-1
	Метро	Тульская	Верхние Котлы (МЦК)	Верхние Котлы (МЦК)
	Расстояние до метро	0,95 км	0,52 км	0,68 км
	Время в пути	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
	Расположение входа	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
	Этаж	Подвал	Подвал	Подвал
	Площадь, кв. м	145,00	407,00	607,00
	в том числе:			
	<i>площадь подвала, кв. м</i>	<i>145,00</i>	<i>407,00</i>	<i>607,00</i>
	<i>площадь цокольного этажа, кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>площадь 1 этажа, кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	<i>площадь 2 этажа (антресоли), кв. м</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>
	Диапазон площади, кв. м	100-250	250-500	500-750
	Тип входа	Отдельный	Отдельный	Общий
	Наличие окон	Есть	Нет	Нет
	Высота потолков	От 2,5 до 3 м	От 2,5 до 3 м	Больше 3 м
	Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная
	Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
	Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Без отделки
Экономические характеристики	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	вкл.	вкл.
	Коммунальные расходы	вкл.	не вкл.	не вкл.
Использование	Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения

Элементы сравнения		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимость	Ставка аренды за кв. м в год, руб.	9 104	8 220	6 000
	НДС	УСН	вкл.	вкл.
Источники информации	Интернет источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/189565985/">https://www.cian.ru/rent/commercial/189565985/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195797077/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195797077/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/188041207/">https://www.cian.ru/rent/commercial/188041207/</a>
	Контактный телефон	Office agency +7 499 653-86-84	т.: +7 925 449-09-06 +7 967 079-96-85	Бизнес-центр Дело +7 925 748-62-70
Текст объявления		В жилом доме класса "В", в аренду предлагается офисное помещение площадью 145 кв. м. Здание удобно расположено в десяти минутах ходьбы от метро "Тулльская". В здании имеется все необходимое для комфортной работы арендаторов. В помещении выполнена качественная отделка, есть собственный санузел и кухня. Отдельный вход. Коммерческие условия: 9 104 руб. за кв. м. в год. УСН, НДС не облагается. Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы включены в стоимость арендной ставки. Помещение готово к въезду. Работаем 24/7. Звоните в любое время.	Сдается в аренду помещение свободного назначения. Общая площадь - 407 кв.м.(возможно деление на блоки). 3 санитарных узла и душевая кабина, кабинетная планировка. Располагается в подвале 9-ти этажного жилого дома, 3 отдельных входа. Дом находится на 1-й линии Варшавского шоссе. Возможен как краткосрочный, так и долгосрочный договор. Вода и свет оплачивается отдельно по счетчикам. УСН.	Помещение свободного назначения, расположено по адресу Варшавское шоссе д.33, в непосредственной близости от станций метро Нагатинска, Тульская и МЦК Верхние котлы. Помещение отапливаемое, находится на охраняемой территории. Рассмотрим различные виды деятельности.
Дополнительная информация из переговоров с продавцом		Помещение располагается в подвале. Высота потолков больше 2,5 м.	Высота потолков 2,80 м. Помещение в подвале без окон. Отдельно оплачиваются коммунальные платежи. Расположение принято аналогично объекту оценки, так как аналог находится в другой ценовой зоне, но по факту располагается на незначительном удалении от объекта оценки.	Отдельно оплачиваются коммунальные расходы. Вход со двора один на несколько помещений. Высота потолков более 3 м. Расположение принято аналогично объекту оценки, так как аналог находится в другой ценовой зоне, но по факту располагается на незначительном удалении от объекта оценки.

## 7.2.2 Обоснование корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемым правом для зданий и земельных участков является право аренды на рыночных условиях, корректировка не проводится.

Состав расходов, включаемых в арендную ставку

Расчет ведется с учетом НДС и эксплуатационных (в том числе коммунальных) расходов. Корректировка на состав арендной ставки приведена ниже.

### Данные для расчета корректировок

Таблица 59

№ п/п	Наименование показателя	Складские площади <sup>27</sup>	Источник информации
1	Операционные расходы (ОР) с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1 790	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	<b>ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год</b>	<b>1 517</b>	<b>п.1/1,18</b>
3	Коммунальные расходы (КР), % от ОР	12,00%	Рвей №238 (январь 2015)
4	<b>КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год</b>	<b>215</b>	<b>п.2*п.3</b>
5	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.		
6	<i>Уборка общих площадей</i>	22,00%	<i>Рвей №238 (январь 2015)</i>
7	<i>Услуги ресепшин</i>	0,00%	<i>Рвей №238 (январь 2015)</i>
8	<i>Охрана</i>	14,00%	<i>Рвей №238 (январь 2015)</i>
9	<b>НР, руб. за 1 кв. м в год без НДС</b>	<b>546</b>	<b>п.2*(п.6+п.7+п.8)</b>
10	Эксплуатационные расходы (ЭР) с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 310	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	1 110	<b>п.10/1,18</b>
12	<b>ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>412</b>	<b>(п.11-п.4-п.9)*1,18</b>
13	<b>ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС</b>	<b>971</b>	<b>п.2-п.9</b>

### Выбранные значения корректировок

Таблица 60

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ставка аренды за кв. м в год, руб.		9 104	8 220	6 000
НДС	вкл.	УСН	вкл.	вкл.
Скорректированная арендная ставка кв. м в год, руб. без НДС		9 104	8 220	6 000
Эксплуатационные расходы	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Корректировка кв. м в год, руб. без НДС		0	0	0
Скорректированная арендная ставка кв. м в год, руб. без НДС		9 104	8 220	6 000
Коммунальные расходы в составе ЭР	вкл.	вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка кв. м в год, руб. без НДС		0	215	215
Скорректированная арендная ставка кв. м в год, руб. без НДС		9 104	8 435	6 215

<sup>27</sup> Поскольку объект оценки представляет собой помещение свободного назначения со складским потенциалом, расходы для типичной торгово-офисной недвижимости для него неприменимы. Для расчета приняты расходы для низкокласной недвижимости индустриального назначения.



### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

### Условия аренды

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- а) нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором;
- б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых стороны принимают свои решения относительно сделки.

Условия аренды всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта являются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

### Условия рынка

#### *Время предложения*

Корректировка на дату предложения выполняется в случае, когда со времени публикации предложения (аренды объекта) по аналогу прошло значительное время и рынок недвижимости претерпевает постоянные изменения. Поскольку в расчетах используется актуальная на дату оценки информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

#### *Скидка к цене предложения*

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг. Диапазоны корректировок см. в разделе 6.3.4. «Условия рынка», подраздел 6.3.4.2 «Скидка к цене предложения».

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

Корректировка вносилась для всех аналогов как среднее значение показателей для торговой недвижимости и офисной недвижимости (ПСН), а также складов, поскольку помещение имеет складской потенциал:  $(8\% + 7,5\% + 9\%) / 3 = 8,17\%$ .

### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 61

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	-8,17%	-8,17%	-8,17%

### Местоположение объекта

#### *Адрес расположения, зона расположения*

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке. Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.1 «Адрес расположения».

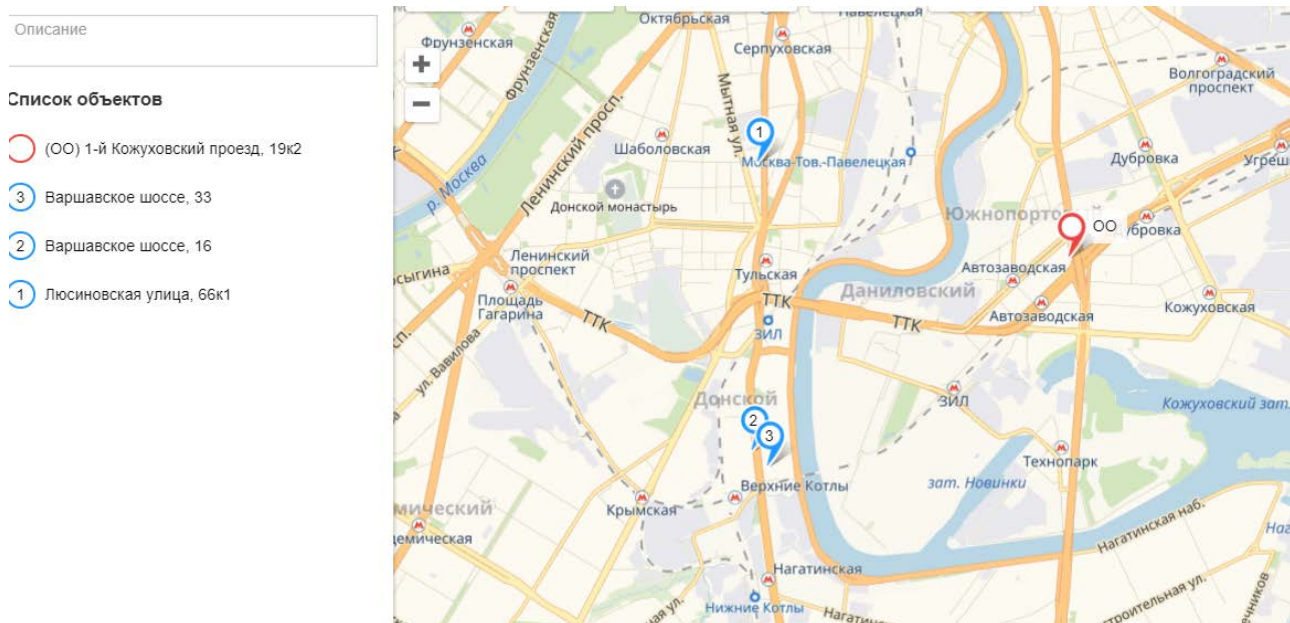


Рисунок 17. Местоположение объекта оценки и аналогов

Поскольку объект оценки является помещением со складским потенциалом, то для расчета корректировки были приняты средние удельные показатели арендных ставок на недвижимость по всем сегментам рынка. Таблицу с описанием сегментов и карту см. в разделе 6.3.5.1.

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 62

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения	г. Москва, пр. Кожуховский 1-й, д. 19, корп. 2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Люсиновская ул., 66К1	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 16	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 33
Зона расположения	Ю-1	Ю-1	Ю-1 <sup>28</sup>	Ю-1 <sup>29</sup>
Арендные ставки недвижимости свободного назначения со складским потенциалом, долл./кв. м в год	623	623	623	623
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

#### Удаленность от метро

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.2 «Метро, расстояние от метро (минут пешком)».

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 63

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Метро	Автозаводская	Тульская	Верхние Котлы (МЦК)	Верхние Котлы (МЦК)
Расстояние от метро	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Время в пути до метро (диапазон)		1,07	1,00	1,00
Корректировка, коэф.		7,0%	0,0%	0,0%

<sup>28</sup> Расположение принято аналогично объекту оценки, так как аналог находится в другой ценовой зоне, но по факту располагается на незначительном удалении от объекта оценки.

<sup>29</sup> Расположение принято аналогично объекту оценки, так как аналог находится в другой ценовой зоне, но по факту располагается на незначительном удалении от объекта оценки.

### *Расположение входа относительно линии застройки*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.5 «Местоположение объекта», подраздел 6.3.5.3 «Расположение входа относительно линии застройки».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 64

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение входа относительно линии застройки	Вход со двора	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%

### Физические характеристики

#### *Площадь объекта*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.1 «Площадь объекта».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 65

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	447,30	145,00	407,00	607,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	250-500	100-250	250-500	500-750
Корректировка		-9,0%	0,0%	7,0%

#### *Этаж расположения*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.2 «Этаж расположения».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 66

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Доля 1 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля подвала	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,73	0,73	0,73	0,73
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,82	0,82	0,82
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,86	0,86	0,86
Средневзвешенный коэффициент	0,7300	0,7300	0,7300	0,7300
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

#### *Тип входа*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел «Тип входа».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 67

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Общий
Корректировка		0,00%	0,00%	18,00%

#### *Наличие окон*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.4 «Наличие окон».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 68

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие окон	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка		0,00%	18,92%	18,92%

#### *Высота потолка*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.5 «Наличие и вид парковки».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 69

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Высота потолка	От 2 до 2,5 м	От 2,5 до 3 м	От 2,5 до 3 м	Больше 3 м
Корректировка		-12,00%	-12,00%	-15,00%

#### *Наличие и вид парковки*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.6 «Наличие и вид парковки».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 70

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

#### *Тип объекта*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.7 «Тип объекта».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 71

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%

#### *Состояние отделки*

Необходимость введения корректировки анализировалась в соответствии с разделом 6.3.6 «Физические характеристики объекта», подраздел 6.3.6.8 «Состояние отделки».

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 72

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Без отделки
Корректировка		-1 594	-1 594	-806

#### Использование

#### *Наиболее эффективное использование*

Объекты аналоги и оцениваемые объекты имеют сопоставимое назначение и наиболее эффективное использование. Корректировка по данному фактору не вводится.

## Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

### *Характеристики (элементы)*

Все объекты сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

### Веса аналогов

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

K - весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

S – сумма корректировок по всем использованным объектам-аналогам;

M – сумма корректировок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;

N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

При нормальном распределении (однородности выборки) значение коэффициента вариации должно быть не более 30%. Полученное значение 9% говорит о нормальности распределения выборки (достаточной степени достоверности данных), и возможности использования выбранных объектов-аналогов при расчетах.

## **7.2.3 Расчет рыночной стоимости величины арендной платы**

### **Расчет рыночной стоимости величины арендной платы объекта оценки**

Таблица 73

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Передаваемые имущественные права и состав арендной ставки</b>					
Площадь	кв. м	447,30	145,00	407,00	607,00
Ставка аренды	руб./кв. м в год		9 104	8 220	6 000
НДС		вкл.	УСН	вкл.	вкл.
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		9 104	8 220	6 000
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		9 104	8 220	6 000
Эксплуатационные расходы		вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Корректировка	руб./кв. м в год с НДС		0	0	0
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		9 104	8 220	6 000
Коммунальные расходы в составе ЭР		вкл.	вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка	руб./кв. м в год с НДС		0	215	215
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		9 104	8 435	6 215
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>					
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		9 104	8 435	6 215
<b>Условия аренды</b>					
Особые условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		9 104	8 435	6 215
<b>Условия рынка</b>					
Время продажи		Ноябрь 2018	Ноябрь, 2018	Ноябрь, 2018	Ноябрь, 2018
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		9 104	8 435	6 215
Торг			Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка	%		-8,17%	-8,17%	-8,17%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		8 360	7 746	5 707
Местоположение					
Адрес расположения		г. Москва, пр. Кожуховский 1-й, д. 19, корп. 2	Москва, ЮАО, р-н Даниловский, Люсиновская ул., 66К1	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 16	Москва, ЮАО, р-н Донской, Варшавское ш., 33
Зона расположения		Ю-1	Ю-1	Ю-1	Ю-1
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		8 360	7 746	5 707
Метро		Автозаводская	Тульская	Верхние Котлы (МЦК)	Верхние Котлы (МЦК)
Время в пути		5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка	коэф.		1,07	1,00	1,00
Корректировка	%		7,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		8 945	7 746	5 707
Расположение входа относительно линии застройки		Вход со двора	Внутриквартально	Внутриквартально	Внутриквартально
Корректировка	%		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год с НДС		8 945	7 746	5 707
Физические характеристики					
Площадь	кв. м	447,30	145,00	407,00	607,00
Диапазон площади, к которому относится объект	кв. м	250-500	100-250	250-500	500-750
Корректировка	%		-9,0%	0,0%	7,0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		8 140	7 746	6 106
Этаж		Подвал	Подвал	Подвал	Подвал
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		8 140	7 746	6 106
Тип входа		Отдельный	Отдельный	Отдельный	Общий
Корректировка	%		0,00%	0,00%	18,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		8 140	7 746	7 205
Наличие окон		Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка	%		0,00%	18,92%	18,92%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		8 140	9 212	8 568
Высота потолков		От 2 до 2,5 м	От 2,5 до 3 м	От 2,5 до 3 м	Больше 3 м
Корректировка	%		-12,00%	-12,00%	-15,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		7 163	8 107	7 283
Наличие парковки		стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год с НДС		7 163	8 107	7 283
Тип объекта		Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость	руб./кв. м в год с НДС		7 163	8 107	7 283
Состояние отделки		Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Без отделки
Корректировка	руб./кв. м в год с НДС		-1 594	-1 594	-806

Параметры сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		5 569	6 513	6 477
<b>Использование</b>					
Наиболее эффективное использование здания (помещения)		Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		5 569	6 513	6 477
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>					
Характеристики (элементы)		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв. м в год с НДС		5 569	6 513	6 477
<b>Выводы</b>					
Общая валовая коррекция			38,25	38,58	54,99
Весовой коэффициент			0,355	0,354	0,291
Коэффициент вариации			9%		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды	руб./кв. м в год с НДС		6 167		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды	руб./кв. м в год без НДС		5 226		

#### 7.2.4 Расчет действительного валового дохода

Расчет действительного валового дохода основывается на предполагаемом потенциальном валовом доходе от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

Поскольку объект оценки имеет специфику, которая ограничивает его использование в качестве полноценного торгово-офисного объекта, а обуславливает преимущественно складское использование, уровень вакантности определен на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2017, под общей редакцией Лейфера Л.А.).

Таким образом, доля вакантных площадей составила 13,7% (см. раздел 6.2.6.).

#### 7.2.5 Определение величины операционных расходов

Поскольку объект оценки представляет собой помещение свободного назначения со складским потенциалом, расходы для типичной торгово-офисной недвижимости для него неприменимы. Для расчета приняты расходы для низкокласной недвижимости индустриального назначения. Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости (раздел 6.2.4 Отчета), расходы для подобных помещений составляют:

Таблица 74

Наименование	Показатель
Операционные расходы, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1790
Операционные расходы, руб. за 1 кв. м в год без НДС	1517
Нетипичные расходы, руб. за 1 кв. м в год без НДС	546
Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	971

#### 7.2.6 Расчет ставки капитализации

Поскольку объект оценки имеет специфику, которая ограничивает его использование в качестве полноценного торгово-офисного объекта, а обуславливает преимущественно складское использование, коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных Справочника оценщика недвижимости-2017 "Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2017, под общей редакцией Лейфера Л.А.).

Таким образом, ставка капитализации составила 12,0% (см. раздел 6.2.5.).

### 7.2.7 Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен в таблице ниже.

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 75

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка без НДС, руб./кв. м/год	5 226
2	Общая площадь объекта оценки, кв. м	447,3
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. без НДС	2 337 590
4	Потери от недозагрузки объекта, %	13,70%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб. без НДС	2 017 340
6	Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	971
7	Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за объект без НДС	434 328
8	Чистый денежный поток, руб. без НДС	1 583 012
9	Ставка капитализации, %	12,00%
10	Рыночная стоимость без НДС, руб., округленно	13 192 000
11	Рыночная стоимость с НДС, руб., округленно	15 567 000

### 7.2.8 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, полученная на основе доходного подхода, составляет по состоянию на дату оценки:

Таблица 76

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без НДС (округленно)
Объект нежилого фонда общей площадью 447,3 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, пр. Кожуховский 1-й, д. 19, корп. 2	15 567 000	13 192 000



## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ/ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Объект оценки имеет перепланировки в части изменения перегородок в помещениях.

Перечень помещений, в которых произведены переустройства и перепланировки с указанием площади приведен ниже.

Таблица 77

Этаж	№ ком.	Площадь, кв. м
Подвал	3	11,3
	3а	7,4
	3б	4,9
	4	16,6
	4а	3,6
	6	203,1
	7	138,5
Итого		<b>385,4</b>

Поскольку в рамках настоящего Отчета Оценщик проводит расчет с учетом необходимости капитального ремонта, расчет стоимости устранения перепланировок не является необходимым. Оценщик исходит из допущения, что объем денежных средств, необходимых на приведение помещений в вид, соответствующий документации БТИ, учитывается в сумме затрат на проведение капитального ремонта помещения.

Таким образом, стоимость согласования перепланировки/переоборудования объекта, расположенного по адресу: г. Москва, пр. Кожуховский 1-й, д. 19, корп. 2, учитывается в затратах на капитальный ремонт.

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемых объектов является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых объектов на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.

- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

- Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Согласно требованиям, п. 25 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, составляют:

Таблица 78

Подход	Значение, руб., округленно
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	19 879 000
Доходный подход	15 567 000

Таким образом, можно сделать вывод, что полученные результаты при применении разных подходов имеют минимальное расхождение, следовательно, оба результата, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов могут быть приняты к согласованию рыночной стоимости объекта оценки.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 79

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	19 879 000	0,5	15 567 000	0,5
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	17 723 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС) округленно, руб.	15 019 000			

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 447,3 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, пр. Кожуховский 1-й, д. 19, корп. 2, по состоянию на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 80

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (округленно)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м (округленно)
1	Объект нежилого фонда общей площадью 447,3 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, пр. Кожуховский 1-й, д. 19, корп. 2	17 723 000	39 622	15 019 000	33 577

**Трубина Елена Сергеевна**  
Регистрационный №1264.12  
в реестре МСНО-НП «ОПЭО»

Примечание: В соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки: от 15 065 000 руб. до 20 381 000 руб. с учетом НДС. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.

## 11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

### *Нормативные документы:*

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости(ФСО №7)» от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (утвержден Решением Правления МСНО - НП «ОПЭО», Протокол от 04.07.2008 г. № 28/08).
- Гражданский кодекс РФ.

### *Методологические материалы:*

- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М. 1997 г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247с.

### *Источники рыночной и общей информации:*

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 22, 2018 год под ред. Яскевича Е.Е.;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2017
- Аналитические материалы Интернет сайтов: [cian.ru](http://cian.ru), [zemet.ru](http://zemet.ru) и др.
- Иные, указанные по тексту отчета.