

### Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках доходного подхода

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

### Корректировка на условия парковки

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

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

Таблица 88

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

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

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

### Корректировка на состояние здания

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

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

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 133

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

Для производственно-складской недвижимости:

Таблица 124

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

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

#### **Корректировка на состояние отделки**

Важным ценообразующим фактором является состояние отделки объекта.

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

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

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

#### Краткие характеристики видов ремонтных работ

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

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

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

#### Данные о стоимости строительных материалов

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

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

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

#### Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

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

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

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

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

где:

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

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

$K$  – ставка капитализации;

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

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

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

#### Ключевая ставка ЦБ РФ<sup>29</sup>

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

$$K_{\text{сост}} = CO.O. - CO.A.,$$

где:

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

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

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

**Корректировка на состояние отделки 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

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

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

<sup>29</sup> <http://www.cbr.ru/>



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

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., который приведен ниже.

Таблица 135

Вид ремонта	Стоимость работ, руб./кв. м	Стоимость материалов, руб./кв. м	Стоимость ремонта (работа+ материалы), руб./ кв. м
Косметический	2 025	1 013	3 038
Капитальный	4 808	2 404	7 213
Улучшенный	8 525	4 263	12 788

Представленная в «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. таблица исходит из той же логики, что описана выше для офисно-торговой недвижимости.

В приведенной таблице состоянию «Капитальный ремонт» соответствует «Стандартный ремонт (хорошее состояние)», состояние «Без отделки», как указано в Справочнике также подразумевает проведение капитального ремонта.

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

$$K_{\text{сост}} = CO.O. - CO.A.,$$

где:

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

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

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

Корректировка на состояние отделки жилых помещений за 1 кв. м площади для производственно-складской недвижимости, с НДС, руб./кв.м в год – 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	5 575	9 750	12 788
Стандартный ремонт	- 5 575	0	4175	9 750

Объект оценки	Объект-аналог			
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт / Без отделки
(хорошее состояние)				
Требуется косметический ремонт	- 7 213	- 4 175	0	5 575
Требуется капитальный ремонт / Без отделки	-12 788	-9 750	-5 575	0

Т.к. в Справочнике представлена корректировка только для цен предложения, корректировка на состояние отделки арендных ставок определена исходя из той же логики, что и корректировка для офисно-торговой недвижимости.

**Корректировка на состояние отделки арендных ставок нежилых помещений за 1 кв. м площади для производственно-складской недвижимости, с НДС, руб./кв.м в год – для доходного подхода**

Объект оценки	Объект-аналог			
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт / Без отделки
Улучшенная отделка (евроремонт)	0	418	731	959
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	- 418	0	313	731
Требуется косметический ремонт	- 541	- 313	0	- 418
Требуется капитальный ремонт / Без отделки	- 959	- 731	- 418	0

### **Наличие витринных окон**

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

### **Корректировка на инженерные коммуникации**

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

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

<sup>30</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.



## на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

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



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

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации

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

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

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

### Наличие вспомогательных помещений

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

Таблица 108

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,61	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

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

### Недозагрузка

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

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

По данным аналитического портала о недвижимости Статриелт<sup>31</sup> срок экспозиции для объектов коммерческой недвижимости составляют:

### Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

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

\*\* - верхняя граница выборки - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные.

расчет Статриелт на основе актуальных рыночных данных

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

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

\*\* - верхняя граница - объекты худшего местоположения, большей площади, худшего качества, изношенные

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

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

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

## Величина эксплуатационных расходов и коммунальных платежей

Операционные расходы – это периодические расходы, которые производятся для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости. Вследствие того, что предполагается сдача оцениваемых площадей в аренду, часть операционных расходов ляжет на плечи арендатора. В настоящем отчете будет вестись речь только о тех расходах, которые должен будет нести собственник оцениваемого объекта.

Операционные расходы можно разделить на следующие основные группы:

- постоянные расходы;
- переменные расходы.

### Постоянные расходы

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

### Переменные расходы

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

Собственник объекта несет расходы:

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

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

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

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 25

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 168

Показатель	Средние города	Города-миллионники
Доля условно-переменных расходов в величине арендной ставки, расчетное значение (на основе анализа), в том числе:		
Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	30%	28%
	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%.

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

Таблица 168

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

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

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

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

Для производственно-складских объектов:

Таблица 31

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

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

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

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

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



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

Таблица 161

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

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

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

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

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

### Коэффициент капитализации

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

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

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



недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные 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-ob-ektov-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 [Statrilett](#) на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или очень хорошем состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (C, D), в удовлетворительном 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 domofond.ru, cian.ru, investmoscow.ru) в районе расположения объекта оценки – Басманном и близлежащих районах ЦАО стоимость помещений свободного назначения, сопоставимых с оцениваемым находится в диапазоне 61 225 – 192 308 рублей за кв. м с НДС.
- По данным открытых источников (сайты avito.ru, domofond.ru, cian.ru) в районе расположения объекта оценки – Басманном и близлежащих районах ЦАО ставка аренды за помещения свободного назначения в зависимости от этажа и расположения на линии застройки, наличия отдельного входа и пр. находится в диапазоне 13 140 – 21 816 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 199,40 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Лучников, д. 4, стр. 1;
- ближайшее окружение объекта оценки составляют, в основном, административные объекты, объекты торговли, жилые дома;
- здание, в котором расположен объект оценки: нежилое многоэтажное здание 1876 года постройки;
- этаж расположения: подвал №0;
- объект оценки имеет общий вход со двора (в арке);
- 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 7 «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 – 2,30 м.

Кроме того, объект оценки не оборудован окнами.