

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

Таким образом, использование оцениваемого помещения в качестве общественного не является правомочным.

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

Финансовая оправданность и максимальная продуктивность

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

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

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

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

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

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

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

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

- месторасположение объекта (близость к центру города или деловым зонам, благоприятное окружение, развитость социальной инфраструктуры);
- транспортная доступность объекта;
- занимаемый этаж;
- тип и состояние внутренней отделки;

- техническое оснащение (оснащение качественным электротехническим, санитарно-техническим, вентиляционным, пожарно-техническим и охранным оборудованием);
- хорошие условия инсоляции.

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

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

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

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

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

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

Вывод: В результате проведенного анализа, Оценщик установил, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве помещения свободного назначения.³³

³³ Помещения свободного назначения - помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора.

10 Определение рыночной стоимости и выбор подходов к оценке объекта недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

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

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

- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11 Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

11.1 Обоснование методики расчета

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

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

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

Структура расчета:

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

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

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

Корректировки подразделяются на две основные группы:

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

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

Последовательные корректировки:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

Независимые корректировки:

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

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

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

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

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

11.2 Определение величины рыночной стоимости права собственности на объект оценки

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

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

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

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

Применение подхода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Как было указано выше, объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, общей площадью 199,40 кв. м, расположенное по адресу: Российская Федерация, г. Москва, пер. Лучников, д. 4, стр. 1.

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Выбор единицы сравнения

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

Элементы сравнения

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

Из имеющейся на дату оценки совокупности предложений Оценщик выбрал наиболее подходящие по основным ценообразующим факторам объекты-аналоги из экспонируемых на рынке на дату оценки.

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

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

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

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

Информация о подобранных объектах-аналогах и объекте оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	-	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17187440	https://www.cian.ru/sale/commercial/180347240/	https://www.cian.ru/sale/commercial/174729091/
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения/сделки	13.11.2018	29.08.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Условия сделки/предложения	сделка	состоявшийся аукцион	предложение без торга (уточнено в ходе тел переговоров)	предложение
Местоположение, в т.ч.:	Российская Федерация, г. Москва, пер. Лучников, д. 4, стр. 1	ЦАО, город Москва, Тверская улица, дом 12, строение 8	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Петровка, 17С2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Кривоколенный пер., 9С1
станция метро	м. Китай-город	м. Тверская	м. Трубная	м. Чистые пруды
удаленность от метро	0,17 км / 2 мин. пешком	0,33 км / 4 мин. пешком	0,70 км / 8 мин. пешком	0,48 км / 6 мин. пешком
расположение объекта	первая линия второстепенной улицы / вход со двора (в арке)	внутриквартально / вход со двора	внутриквартально / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход со двора
Назначение	ПСН	ПСН, в том числе офис	ПСН, в том числе офис	ПСН, в том числе офис
Тип объекта	ВП	ВП	ВП	ВП
Площадь, кв.м.	199,4	218,7	560,0	132,0
Занимаемый этаж	подвал №0	цоколь №0	подвал (уточнено в ходе тел. переговоров)	цоколь
Тип входа	общий вход	отдельный вход	3 отдельных входа	отдельный вход
Высота потолков, м	2,30	3,40	2,8 (уточнено в ходе тел. переговоров)	2,5 (уточнено в ходе тел. переговоров)
Условия парковки	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Наличие витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон
Инженерные коммуникации, в т.ч.:				
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть
Отопление	есть	есть	есть	есть
Водоснабжение и канализация	есть	есть	есть	есть
Наличие вспомогательных помещений	нет	нет	нет	нет
Цена сделки (предложения), руб. (с НДС)		29 371 200	57 000 000	21 000 000
Цена предложения (руб./кв.м) с НДС		134 299	101 786	159 091

Описание проведенных корректировок

Последовательные корректировки (первой группы)

Корректировка на передаваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

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

Поскольку объекты-аналоги №№ 2 и 3 предлагаются к продаже в ноябре 2018 года (или ранее, но на дату оценки предложение является актуальным), корректировка для него не проводилась.

Корректировка на *изменение цен за период между датами предложений и оценки* определяется на основе данных удельных показателей стоимости на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.³⁴

Объект-аналог № 1 выставлялся на продажу через аукцион. Дата проведения торгов по объекту-аналогу №1 – 29.08.2018 г. Для проведения корректировки на изменение цен за период между датами сделки и оценки для объекта-аналога были использованы рыночные данные.

Результаты расчета представлены ниже:

- Объект-аналог №1: $-0,69\% = 190\,592 \text{ руб./кв.м} / 191\,911 \text{ руб./кв.м} - 1$, где
190 592 руб./кв.м - средневзвешенная цена за ПСН на сентябрь 2018 г.;
191 911 руб./кв.м – средневзвешенная цена за ПСН на август 2018 г.

³⁴ <http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018> (наиболее актуальные на дату оценки данные)



Средние цены на ПСН в г. Москве в августе 2018 г.



Средние цены на ПСН в г. Москве в сентябре 2018 г.

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

Как уже было указано выше, в качестве объекта-аналога №1 были подобраны результаты состоявшегося аукциона, для него корректировка на уторгование не проводилась.

В соответствии с данными телефонного интервью с представителями собственников объектов-аналогов, собственник объекта-аналога №3 готов к торгу, а собственник объекта-аналога №2 не допускает торга ввиду имеющихся у него заинтересованных покупателей на дату оценки.

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

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:

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

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

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

Оцениваемый объект относится к помещениям свободного назначения, поэтому корректировка была принята как среднее значение между офисными и торговыми объектами. Учитывая низкие потолки, состояние и наличие общедомовых коммуникаций на территории объекта оценки, в расчетах применялась максимальная величина скидки на торг: 12,00%.

Таким образом, к заявленной цене объекта-аналога № 3 была применена корректировка на уторговывание в размере 12,00% в сторону снижения.

В результате проведенного анализа были проведены две последовательных корректировок (на время продажи и на торг) и определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

Независимые корректировки (второй группы)

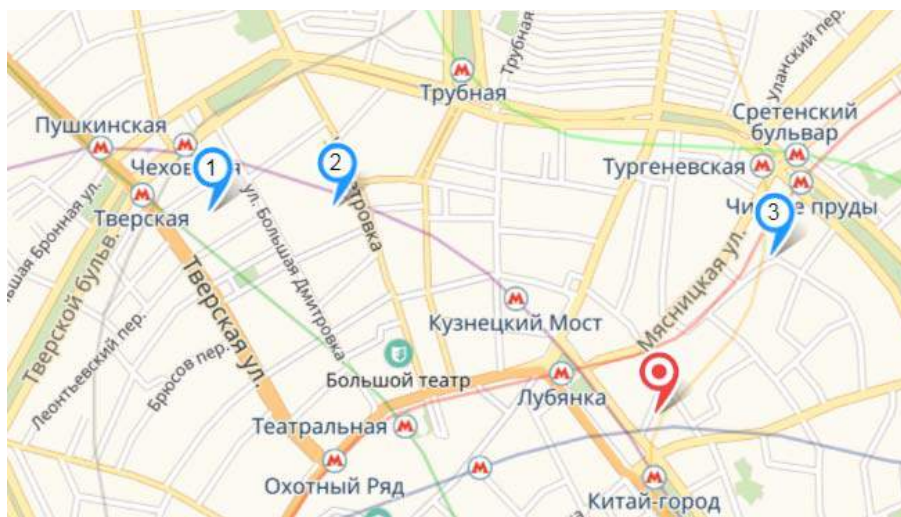
Оценщик не проводил корректировок на характеристики объектов-аналогов, сопоставимые характеристикам объекта оценки:

- тип и назначение объекта: объект оценки и объекты-аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения свободного назначения; корректировка не требуется;
- на расположение относительно линии застройки (красной линии): входы объекта оценки и объектов-аналогов ориентированы во двор, корректировка не требуется;
- на инженерные коммуникации: объект оценки и объекты-аналоги оснащены всеми необходимыми коммуникациями, корректировка не требуется;
- на наличие парковки: объект оценки и объекты-аналоги обеспечены стихийной парковкой на прилегающей территории, корректировка не требуется;
- на наличие витринных окон: объект оценки и объекты-аналоги не оборудованы витринными окнами (установлено на основании визуального осмотра, материалов фотофиксации и интервью с представителями собственников);

- наличие вспомогательных помещений: объект оценки и объекты-аналоги не включают в себя вспомогательные площади и места общего пользования;

Корректировка на местоположение

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



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

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в границах Тверского и Басманного районов г. Москвы между Садовым кольцом и Бульварным кольцом в одной ценовой зоне.

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

Удаленность от метро

Удаленность от станции метро является важным ценообразующим фактором для аналогичной недвижимости, необходима соответствующая корректировка. Влияние данного фактора, для торговой и офисной недвижимости подробно описано в пункте 8.4.6 данного Отчета.

Исходя из предоставленных в разделе 8.4.6 корректировок, Оценщик составил сводную таблицу коэффициентов зависимости удаленности от ближайшей станции метрополитена для объектов торговой и офисной недвижимости, а также объектов свободного назначения (рассчитан как среднее значение между коэффициентами для торговых и офисных объектов).

Например, для объектов офисного назначения, расположенных в 10 - 14 мин до метро по сравнению с объектами офисного назначения, расположенных в 5 - 9 мин до метро, коэффициент составил 0,919 (1+(-8,07%)). Прочие коэффициенты рассчитаны аналогичным способом.

Показатель	офис	торговля	ПСН
0 - 5 мин до метро	1,000	1,000	1,000
5 - 9 мин до метро по сравнению с 0 - 5 мин до метро	0,956	0,949	0,953
10 - 14 мин до метро по сравнению с 0 - 5 мин до метро	0,919	0,912	0,916
15 - 19 мин до метро по сравнению с 0 - 5 мин до метро	0,888	0,878	0,883
20 и более мин до метро по сравнению с 0 - 5 мин до метро	0,856	0,848	0,852

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Удаленность от метро объекта оценки и объектов-аналогов была определена на основании инструментов сервиса «Яндекс. Карты», функция «Маршруты». Карта с данными о расстоянии до ближайшей станции метро объекта оценки представлена в разделе 7 настоящего отчета, карты с расстоянием до ближайшей станции метро объектов-аналогов представлены в Приложении к Отчету.

Ниже в таблице приведен расчет корректировки.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
удаленность от метро	0,17 км / 2 мин. пешком	0,33 км / 4 мин. пешком	0,70 км / 8 мин. пешком	0,48 км / 6 мин. пешком
Коэффициент	1,000	1,000	0,953	0,953
Корректировка, %		0,00%	4,97%	4,97%

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

Корректировка на площадь

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

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

Корректирующие коэффициенты для офисно-торговой недвижимости

Таблица 96

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на площадь.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	199,4	218,7	560,0	132,0
Коэффициент	1,00	1,00	1,15	1,00
Корректировка, %		0,00%	15,00%	0,00%

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

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 110

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на этаж.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Занимаемый этаж	подвал №0	цоколь №0	подвал (уточнено в ходе тел. переговоров)	цоколь
Коэффициент	0,730	0,800	0,730	0,800
Корректировка, %		-8,75%	0,00%	-8,75%

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

Корректировка на характеристику входа

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

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на тип входа.

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

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

Корректировка на высоту потолка

Базой для расчета корректировки на высоту потолка служил коэффициент высоты К, определяемый для оцениваемого объекта и объектов-аналогов, рассчитанный в рамках Постановления правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 г. №1958 по модели расчета стоимости, актуализированной на 1 квартал 2017 г.³⁵. Следует отметить, что Оценщик считает целесообразным в данном случае использование коэффициентов, согласно данным вышеуказанного Постановления Санкт-Петербурга для корректировки величины стоимости объекта недвижимости в городе Москве, т.к. вклад ценообразующих факторов в величину стоимости и арендной ставки в указанных городах, по мнению Оценщика, сопоставим.³⁶

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

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода³⁷

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

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

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на высоту потолка.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Высота потолка, м	2,30	3,40	2,8 (уточнено в ходе тел. переговоров)	2,5 (уточнено в ходе тел. переговоров)
Коэффициент	0,880	1,040	1,000	1,000
Корректировка, %		-15,38%	-12,00%	-12,00%

Соответствующие корректировки представлены в расчетных таблицах.

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

³⁶ 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

³⁷ http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

Корректировка на состояние здания

Здание, в котором расположен объект оценки, согласно предоставленной Заказчиком документацией, данным визуального осмотра и открытых источников (<https://flatinfo.ru/>) находится в хорошем состоянии. Здания, в которых расположены объекты-аналоги, находятся в сопоставимом состоянии (установлено на основании данных открытых источников и лотовой документации).

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

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

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

Корректировка на состояние внутренней отделки

Важным ценообразующим фактором является состояние отделки объекта. Помещения объекта оценки и объектов-аналогов характеризуются разным уровнем отделки. В случае с объектом оценки требуется проведение капитального ремонта, объектами-аналогами №№ 2 и 3 - стандартный ремонт (хорошее состояние), в то время как отделка объекта-аналога № 1 характеризуется как «требуется косметический ремонт».

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

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

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

Величина корректировки на состояние отделки рассчитывалась по формуле:

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

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

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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект-аналог №2	Объект - аналог №3
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка, руб. / кв.м без НДС		-8 661,00	-11 977,00	-11 977,00
Корректировка, %		-7,66%	-13,88%	-10,09%

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

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

Результаты расчета рыночной стоимости объекта

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

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