

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

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект-аналог №2	Объект - аналог №3
<b>Состояние внутренней отделки</b>	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние) 75,3 кв.м, требуется косметический ремонт 25,7 кв.м	требуется косметический ремонт
Корректировка, руб. / кв.м без НДС		-11 977,00	-11 133,23	-8 661,00
Корректировка, %		-14,33%	-12,49%	-9,54%

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.

## Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
<b>Корректировки по первой группе</b>				
Дата предложения/сделки	13.11.2018	Ноябрь 2018	28.09.2016	Ноябрь 2018
Корректировка, %		0,00%	-6,57%	0,00%
<b>Скорректированная по 1-ой группе цена, руб./кв.м</b>		<b>111 111</b>	<b>105 143</b>	<b>120 746</b>
Условия сделки/предложения	сделка	предложение	состоявшийся аукцион	предложение
Корректировка, %		-11,25%	0,00%	-11,25%
<b>Скорректированная по 1-ой группе цена, руб./кв.м</b>		<b>98 611</b>	<b>105 143</b>	<b>107 162</b>
<b>Корректировки по второй группе</b>				
Местоположение, в т.ч.:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Макаренко, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Новинский бул., 28/35С1	ЦАО, Страстной бульв., дом 13а	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большой Козловский пер., 12
удаленность от метро	0,87 км / 10 мин. пешком	0,75 км / 9 мин. пешком	0,33 км / 4 мин. пешком	0,37 км / 4 мин. пешком
Коэффициент	0,916	0,953	1,000	1,000
Корректировка, %		-3,87%	-8,42%	-8,42%
расположение объекта	первая линия второстепенной улицы / вход с улицы и со двора	внутриквартально / вход со двора	внутриквартально / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход со двора
Коэффициент	1,00	1,09	1,09	1,09
Корректировка, %		9,00%	9,00%	9,00%
Занимаемый этаж	подвал	подвал (уточнено в ходе тел. переговоров)	цоколь	подвал
Коэффициент	0,730	0,730	0,800	0,730
Корректировка, %		0,00%	-8,75%	0,00%
Тип входа	общий вход	отдельный вход	общий вход	отдельный вход
Коэффициент	0,85	1,00	0,85	1,00
Корректировка, %		-15,00%	0,00%	-15,00%
Высота потолков, м	2,60	2,50 (уточнено в ходе телефонных переговоров)	3,10	2,35-2,45
Коэффициент	1,000	1,000	1,040	0,880
Корректировка, %		0,00%	-3,85%	13,64%
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние) 75,3 кв.м, требуется косметический ремонт 25,7 кв.м	требуется косметический ремонт
Корректировка, руб. / кв.м без НДС		-11 977,00	-11 133,23	-8 661,00
Корректировка, %		-14,33%	-12,49%	-9,54%
<b>Суммарная величина корректировок второй группы, %</b>		<b>-24,21%</b>	<b>-24,52%</b>	<b>-10,33%</b>
<b>Скорректированная цена по 2-ой группе, руб./кв.м</b>		<b>74 742</b>	<b>79 367</b>	<b>96 097</b>
<b>Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м, с учетом НДС</b>				<b>83 402</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>				<b>20 792 119</b>

Таким образом,

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках применения сравнительного подхода, составляет (с учетом НДС): **20 792 119 руб.**

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

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

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

В рамках доходного подхода Оценщик при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта использовал метод прямой капитализации. Объект оценки не может быть сдан в аренду в текущем состоянии, однако, учитывая площадь объекта оценки, по мнению Оценщика можно говорить о том, что срок ремонта не превысит одного года, а затраты на его проведение будут разделены равными платежами.

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

$$V = I / R,$$

где: V – рыночная стоимость объекта;

I - величина чистого операционного дохода;

R - общий коэффициент капитализации.

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

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

Основные этапы процедуры оценки при использовании данного метода:

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

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

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

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

- из-за потерь, связанных с недозагрузкой - вследствие ограниченного спроса или потери времени на смену арендаторов;
- из-за потерь, связанных с обычной в современных условиях практикой задержки или прекращения очередных платежей арендаторами в связи с потерей ими платежеспособности.

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

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

## 12.1 Определение потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = C_0 \times S,$$

где: ПВД – потенциальный годовой валовой доход;

S – арендопригодная площадь;

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

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

К основным элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

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

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

Последовательные корректировки (I группа):

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

Независимые корректировки (II группа):

- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики.

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

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

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

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

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

Как отмечалось выше, оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение (ПЧН).

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

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

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

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

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

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

#### Выбор единицы сравнения

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

По уточненным в ходе телефонного интервью с представителями арендодателей данным, ставки аренды объектов-аналогов №1 и 2 включают НДС, включает оплату эксплуатационных расходов (охрану, дезинфекцию, техобслуживание, услуги связи), коммунальные услуги оплачиваются отдельно по приборам учета, ставка аренды объекта-аналога №3 включает НДС, коммунальные услуги и эксплуатационные расходы (охрану, дезинфекцию, техобслуживание; услуги связи).

Заявленные ставки аренды являются максимально возможными.

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

Таблица 168

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

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

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

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

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

#### Информация о подобранных объектах-аналогах и объекте оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	-	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195736684/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195736684/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/194453425/">https://www.cian.ru/rent/commercial/194453425/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/195602321/">https://www.cian.ru/rent/commercial/195602321/</a>
Передаваемые права	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)	Право пользования (аренда)
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата оценки/сделки	13.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Условия сделки/предложения	сделка	предложение	предложение	предложение без торга (уточнено в ходе тел. интервью)
Местоположение, в т.ч.:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Макаренко, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трубная ул., 25С2	Российская Федерация, г. Москва, пер. Колокольников, 12	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Подсосенский пер., 23С2
станция метро	м. Чистые Пруды	м. Цветной Бульвар	м. Трубная	м. Чкаловская
удаленность от метро	0,84 км / 10 мин. пешком	0,46 км / 6 мин. пешком	0,43 км / 5 мин. пешком	0,54 км / 6 мин. пешком
расположение объекта	первая линия второстепенной улицы / вход с улицы и со двора	внутриквартально /вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход со двора	1 линия второстепенной улицы / вход со двора (с торца здания - уточнено в ходе тел. переговоров)
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН, в том числе офис
Тип объекта	ВП	ВП	ВП	ВП
Площадь, кв.м.	249,3	170,0	102,0	228,0
Занимаемый этаж	подвал	цоколь	цоколь	подвал
Тип входа	общий вход	отдельный вход	отдельный вход (уточнено в ходе тел. интервью)	отдельный вход (уточнено в ходе тел. интервью)
Высота потолков, м	2,52; 2,60	2,80	2,60	2,80
Условия парковки	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Наличие витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон	нет витринных окон
Инженерные коммуникации, в т.ч.:				
Электроснабжение	есть	есть	есть	есть
Отопление	есть	есть	есть	есть
Водоснабжение и канализация	есть	есть	есть	есть
Наличие вспомогательных помещений	нет	нет	нет	нет
Ставка аренды, руб./кв.м в год		21 816	18 000	15 696
Наличие НДС, КУ и ЭР в ставке		с НДС, без КУ, с ЭР	с НДС, без КУ, с ЭР (уточнено в ходе тел. интервью)	с НДС, с КУ, с ЭР
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без КУ, с ЭР		21 816	18 000	14 440



## **Описание проведенных корректировок**

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

#### *Корректировка на передаваемые права*

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

#### *Условия финансирования*

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

#### *Условия аренды*

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

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

*Скидка к ценам предложений (сделок)*. Как правило, при заключении договора аренды помещений, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

По данным телефонного интервью с представителями арендодателей выявлено, что арендодатели объектов-аналогов №№ 1 и 2 рассматривают возможность обоснованного торга, представитель объекта-аналога № 3 не допускает торга.

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



### 1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

#### Использование:

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

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

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

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

Таким образом, к заявленным арендным ставкам объектов-аналогов №№ 1 и 2 были применены корректировка на уторгование в размере  $7,75\%$  в сторону снижения.

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

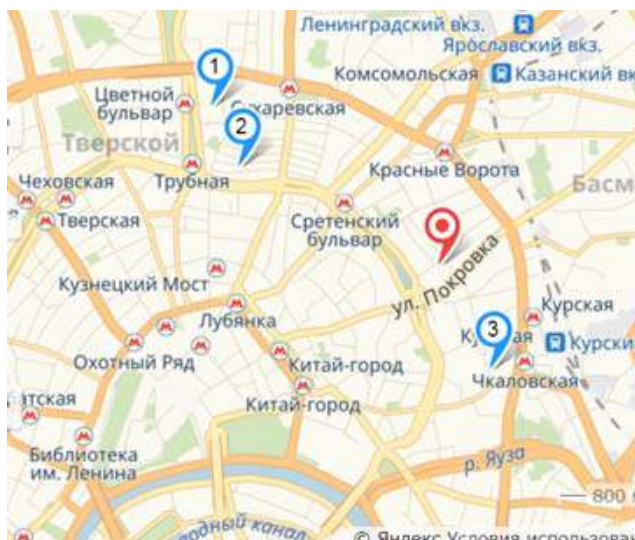
#### Независимые корректировки (второй группы)

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;
- площадь: объект оценки и объекты – аналоги относятся к диапазону 100 - 250 кв. м; в соответствии с принятой в разделе 8.4.6 классификации, корректировка не требуется;
- на условия парковки: все выбранные объекты-аналоги имеют схожие условия парковки с объектом оценки – парковка «стихийная, на прилегающей территории»; корректировка не требуется;
- на высоту потолка: высота потолка объекта оценки и объектов-аналогов находится в диапазоне 2,50 - 3,00 м, 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);

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

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 Красносельского, Мещанского и Басманного районов г. Москвы между Садовым кольцом и Бульварным кольцом.

Оценщик подбирал наиболее сопоставимые по основным ценообразующим факторам, в том числе местоположению, объекты-аналоги из экспонируемых на рынке на дату оценки.

Удаленность от станции 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 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 5 - 9 мин до метро по сравнению с объектами офисного назначения, расположенных в 0 - 5 мин до метро, коэффициент составил 0,956 (1+(-4,38%)). 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:

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

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	0,84 км / 10 мин. пешком	0,46 км / 6 мин. пешком	0,43 км / 5 мин. пешком	0,54 км / 6 мин. пешком
Коэффициент	0,916	0,953	0,953	0,953
Корректировка, %		-3,87%	-3,87%	-3,87%

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

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

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

Поправочные коэффициенты на местоположение относительно красной линии для офисно-торговых объектов (к ставке аренды)

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на линию расположения.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Расположение объекта	первая линия второстепенной улицы / вход с улицы и со двора	внутриквартально /вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход со двора	1 линия второстепенной улицы /вход со двора ( с торца здания - уточнено в ходе тел. переговоров)
Коэффициент	1,00	1,09	1,09	1,09
Корректировка, %	-	9,00%	9,00%	9,00%

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

#### Корректировка на этаж расположения

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

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 110

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на этаж.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Занимаемый этаж	подвал	цоколь	цоколь	подвал
Коэффициент	0,73	0,80	0,80	0,73
Корректировка, %		-8,75%	-8,75%	0,00%

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

#### Корректировка на характеристику входа

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

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на тип входа.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип входа	общий вход	отдельный вход	отдельный вход (уточнено в ходе тел. интервью)	отдельный вход (уточнено в ходе тел. интервью)
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 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 телефонного интервью с представителями собственников, а также данным открытых источников).

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.

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

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

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

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

Величина корректировки на состояние отделки рассчитывалась по формуле:

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

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



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

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект -аналог №3
Тип / состояние отделки	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка, руб./кв. м в год без НДС		-898,00	-898,00	-898,00
Корректировка, %	-	-5,27%	-6,38%	-7,34%

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

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

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

## Результаты расчета арендной ставки для объекта оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
<b>Корректировки по первой группе</b>				
Условия сделки/предложения	сделка	предложение	предложение	предложение без торга (уточнено в ходе тел. интервью)
Корректировка, %		-7,75%	-7,75%	0,00%
<b>Скорректированная ставка аренды по 1-ой группе, руб./кв.м в год с НДС, без КУ, с ЭР</b>		<b>20 125</b>	<b>16 605</b>	<b>14 440</b>
<b>Корректировки по второй группе</b>				
Местоположение, в т.ч.:	Российская Федерация, г. Москва, ул. Макаренко, д. 8	Москва, ЦАО, р-н Мещанский, Трубная ул., 25С2	Российская Федерация, г. Москва, пер. Колокольников, 12	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Подсосенский пер., 23С2
удаленность от метро	0,84 км / 10 мин. пешком	0,46 км / 6 мин. пешком	0,43 км / 5 мин. пешком	0,54 км / 6 мин. пешком
Коэффициент	0,916	0,953	0,953	0,953
Корректировка, %		-3,87%	-3,87%	-3,87%
расположение объекта	первая линия второстепенной улицы / вход с улицы и со двора	внутриквартально / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход со двора	1 линия второстепенной улицы / вход со двора (с торца здания - уточнено в ходе тел. переговоров)
Коэффициент	1,00	1,09	1,09	1,09
Корректировка, %	-	9,00%	9,00%	9,00%
Занимаемый этаж	подвал	цоколь	цоколь	подвал
Коэффициент	0,73	0,80	0,80	0,73
Корректировка, %		-8,75%	-8,75%	0,00%
Тип входа	общий вход	отдельный вход	отдельный вход (уточнено в ходе тел. интервью)	отдельный вход (уточнено в ходе тел. интервью)
Коэффициент	0,85	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка, руб. / кв.м в год без НДС		-898,00	-898,00	-898,00
Корректировка, %	-	-5,27%	-6,38%	-7,34%
<b>Суммарная величина корректировок второй группы, %</b>		<b>-23,89%</b>	<b>-25,00%</b>	<b>-17,21%</b>
<b>Скорректированная арендная ставка по 2-ой группе, руб./кв.м/год</b>		<b>15 318</b>	<b>12 453</b>	<b>11 955</b>
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/в год (с НДС, без КУ, с учетом ЭР)				<b>13 242</b>
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/в год (без учета НДС и КУ, с учетом ЭР)				<b>11 222</b>

Таким образом, годовая рыночная ставка арендной платы за пользование объектом оценки составила 11 222 руб./кв. м в год без учета НДС и КУ, с учетом ЭР.

### Расчет потенциального валового дохода

Общая площадь объекта оценки, кв.м	Арендная ставка, руб. / кв. м в год без учета НДС и КУ, с учетом ЭР	ПВД, руб. в год
249,30	11 222	2 797 645

Таким образом, потенциальный валовый доход от сдачи оцениваемого объекта в аренду составляет 2 797 645 руб. в год без учета НДС и КУ, с учетом ЭР.

## 12.2 Определение действительного валового дохода

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



## Недозагрузка (заполняемость)

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, Оценщик обычно учитывает 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>38</sup> срок экспозиции для объектов недвижимости составляет:

## Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

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

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

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 сельскохозяйственных 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, большой площади, худшего качества, изношенные

Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения, поэтому срок экспозиции был принят как среднее значение по торговым и офисным объектам и составил 5,5 мес.  $(= (6+5)/2)$ .

<sup>38</sup> Источник: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1585-sroki-likvidnosti-ob-ekto-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

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 помещений свободного назначения недвижимости – 9,17% (= 5,5 мес./ 60 мес. (5 лет \* 12 мес.), поиск нового арендатора для данного места и площади объекта предположительно займет около 5,5 месяцев).

#### *Потери при сборе арендной платы*

Потери при сборе арендной платы были приняты равными 0%, что обусловлено условиями договоров аренды (предусматривается предоплата одного месяца и (или) страховой депозит на 2 месяца).

#### **Расчет ДВД для объекта оценки**

Наименование	Значение
Потенциальный валовый доход, руб.	<b>2 797 645</b>
Потери от недозагрузки (незаполняемости), %	9,17%
Потери при сборе арендной платы, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб.	<b>2 541 101</b>

Величина действительного валового дохода для объекта оценки составила 2 541 101 руб. в год.

## **12.3 Определение чистого операционного дохода**

Чистый операционный доход определяется путем уменьшения эффективного валового дохода на величину операционных расходов.

Чистый операционный доход (NOI) определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE,$$

$$(ЧОД = ДВД - ОР - ПР), \text{ где:}$$

EGI (ДВД) – действительный валовый доход,

FE (ОР) – величина постоянных расходов (Fixed Expense),

VE (ПР) – величина переменных расходов (Variable Expense).

#### *Операционные расходы*

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 эксплуатационных расходов и коммунальных услуг 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., которые приведены ниже.

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, зачастую 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.

В расчет был принят средний показатель указанных диапазонов по офисно-торговой недвижимости – 17,8%, как наиболее соответствующий оцениваемому объекту.

Расчет величины операционных расходов для объекта оценки

Наименование	Значение
Потенциальный валовый доход, руб.	2 797 645
Коэффициент операционных расходов (отношение операционных расходов к ПВД)	17,80%
Операционные расходы собственника, руб.	497 981

Таким образом, операционные расходы для объекта оценки составили 497 981 руб. в год без НДС.

## 12.4 Определение коэффициента капитализации

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

В распоряжении Оценщика 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.

По данным справочника под ред. Лейфера Л. А, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2017 г., значение ставки капитализации находится в диапазоне 11,0-11,8%.

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%

Ниже приведены ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости по данным аналитического портала о недвижимости Статриелт:<sup>39</sup>

<sup>39</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1601-koeffitsienty-kapitalizatsii-obektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda>

## Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

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



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

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

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

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

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

Итоги расчетов **Statirelt** на основе рыночных данных за истекший квартал

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

Примечание:

1. 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.

2. 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, среднее значение ставки капитализации по данным аналитического портала о недвижимости Статриелт для офисных объектов составляют 9,0%-14,0%, для торговых – 8,0% – 13,0%. Для офисно-торговых объектов диапазон ставок капитализации составляет 8,5% - 13,5%

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).

## 12.5 Результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Результаты произведенных расчетов в рамках доходного подхода приведены ниже в таблице.

Наименование	Значение
Общая площадь, кв.м	249,30
Арендопригодная площадь, кв.м	249,30
<b>Доходная часть</b>	
Потенциальный валовый доход, руб.	2 797 645
Потери от недозагрузки (незаполняемости), %	9,17%
Потери при сборе арендной платы, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб.	2 541 101
<b>Расходная часть</b>	
Операционные расходы собственника, руб.	497 981
Коэффициент операционных расходов (отношение операционных расходов к ПВД)	17,80%
Годовой чистый операционный доход	2 043 120
Коэффициент капитализации	12,65%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	16 151 145
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	19 058 351

Таким образом,

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках  
применения доходного подхода,  
составляет (с учетом НДС): **19 058 351 руб.**



## 13 Согласование результатов

В этом разделе Отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки.

В предыдущих разделах отчета была проведена оценка рыночной стоимости объекта на основе двух подходов сравнительного и доходного. Результаты расчета представлены в нижеприведенной таблице.

Наименование подхода	Стоимость, руб. с НДС
Затратный	не применялся
Сравнительный	20 792 119
Доходный	19 058 351

Далее приведены соображения, которыми руководствовался Оценщик, назначая весовые коэффициенты результатам подходов.

### Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход позволяет рассчитать стоимость объекта недвижимости путем пересчета ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время. В этом отношении данный процесс очень похож на любой процесс установления цен на рынках капитала. Инвестор сегодня приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать в дальнейшем доход от ее эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

### Сравнительный подход

Сравнительный подход позволяет получить наиболее достоверные результаты при условии, что имеется достаточное количество информации о сделках (предложениях) по аналогичным объектам недвижимости. Оценщик считает, что информация о ценах предложениях по объектам-аналогам, использованная в рамках данного подхода, была достаточной. Кроме того, в условиях сложившейся рыночной ситуации, сравнительный подход в достаточной степени отражает уровень цен на объекты недвижимости.

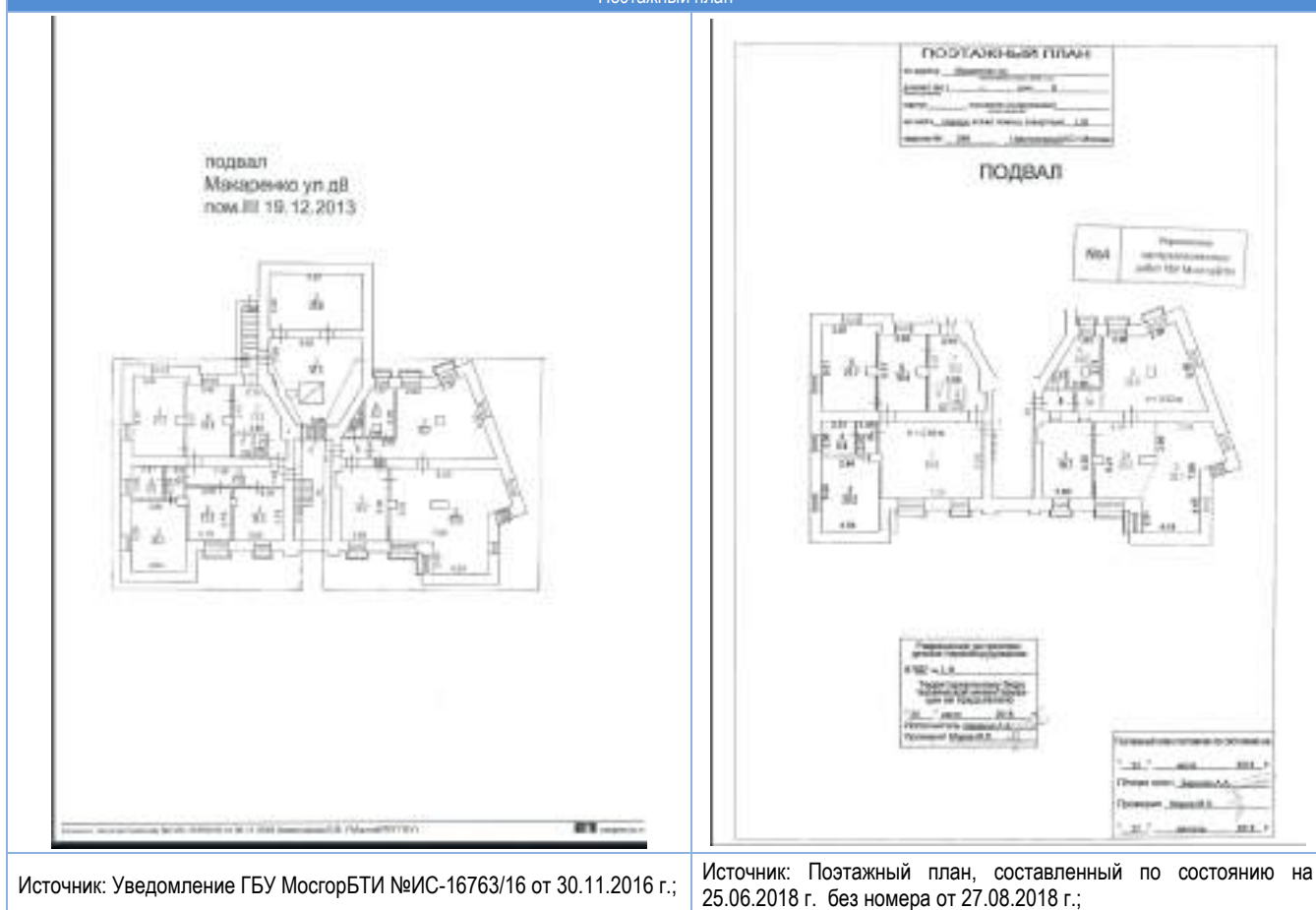
Доходному и сравнительному подходам был присвоен вес по 50%.

Наименование подхода	Значение	Весовые коэффициенты
Затратный	не применялся	не применялся
Сравнительный	20 792 119	50%
Доходный	19 058 351	50%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета затрат на узаконивание перепланировки, руб. с НДС</b>		<b>19 925 235</b>

В соответствии с Уведомлением ГБУ МосгорБТИ №ИС-16763/16 от 30.11.2016г., предоставленного Заказчиком, в результате проведенного обследования и анализа технической документации сотрудниками ГБУ МосгорБТИ зафиксировано несанкционированное переоборудование объекта, что при наличии деревянных перекрытий требует наличия заключения о техническом состоянии конструкций здания и возможности производства работ по переустройству.



# Позтажны план



Источник: Уведомление ГБУ МосгорБТИ №ИС-16763/16 от 30.11.2016 г.;

Источник: Позтажны план, составленный по состоянию на 25.06.2018 г. без номера от 27.08.2018 г.;

С учетом необходимости проведения технической экспертизы, года постройки здания и данных Поручения № 33-6-2206/15-(3)-0 от 10.10.2018 г., согласно которым в узаконивании перепланировок отказано, с высокой долей вероятности проведенные перепланировки необходимо будет устранить, что сопоставимо с проведением капитального ремонта.

В ходе визуального осмотра было установлено, что состояние помещений объекта оценки можно охарактеризовать как «требуется капитальный ремонт».

Таким образом, в рамках настоящего отчета, состояние объекта оценки принято как «требуется капитальный ремонт». Учитывая, что корректировка на состояние отделки проводится на основании рыночных данных, Оценщик считает, что непосредственные затраты, связанные с устранением неузаконенной перепланировки учтены в корректировке на состояние отделки.

Затраты на подготовку необходимой документации для регистрации устранения неузаконенных перепланировок учтены ниже.

## **Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения<sup>40</sup>**

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения поправок в его технический паспорт. Такие изменения делают по эскизу и по проекту после разработки технического заключения о состоянии конструкций.

К перепланировке относятся следующие виды работ:

- полная или частичная разборка несущих перегородок, за исключением межквартирных;

<sup>40</sup> <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

- устройство в них проемов или заделка дверных проемов;
- устройство новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования;
- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении двух смежных квартир по горизонтали);
- устройство внутренних лестниц и проемов в перекрытиях;
- устройство перегородок с увеличением нагрузок и несущих стен;
- изменение конструкции полов.

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующее внесения этих изменений в технический паспорт.

Статья 25 ЖК РФ устанавливает следующие виды переустройства на основании разработанного технического заключения и проекта:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;
- устройство туалетов, ванных комнат и кухонь;
- переустановка отопительных, сантехнических и газовых приборов (за исключением переноса радиаторов в застекленные лоджии или балконы);
- установка бытовых электроплит вместо газовых;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования, которое увеличивает энерго- и водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных проводящих сетей (кроме устройства полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления);
- демонтаж инженерного оборудования или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации.

Категорически запрещено в ходе переустройства и перепланировки помещений в типовых домах:

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;
- делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах стеновых панелей;
- ликвидировать каналы естественной вентиляции;
- затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;
- устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

Другими словами, переустройство и перепланировка не должны ухудшать условия эксплуатации дома или снижать прочность и устойчивость несущих конструкций здания.

На основании данных размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»<sup>41</sup>, Оценщик рассчитал стоимость согласования данной перепланировки.

**Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки**

Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки		
Площадь обследуемого помещения м²	Обследование конструктива	Комплексное обследование (конструктив и инженерные системы)
<b>Здания с кирпичными стенами и ж/б перекрытиями (руб. с НДС)</b>		
до 50	40 500,00	55 500,00
от 51 до 69	47 610,00	65 610,00
от 70 до 89	56 070,00	76 070,00
от 90 до 109	65 400,00	87 400,00
от 110 до 149	78 225,00	103 225,00
от 150 до 199	99 000,00	129 000,00
от 200 до 249	107 175,00	142 175,00
от 250 до 299	113 235,00	153 235,00
<b>Здания с деревянными перекрытиями (руб. с НДС)</b>		
до 50	52 650,00	67 650,00
от 51 до 69	61 893,00	79 893,00
от 70 до 89	72 891,00	92 891,00
от 90 до 109	85 020,00	107 020,00
от 110 до 149	101 692,50	126 692,50
от 150 до 199	128 700,00	158 700,00
от 200 до 249	138 150,00	173 150,00
от 250 до 299	147 406,50	187 406,50
<b>Здания из сборных ж/б элементов и монолитные (руб.с НДС)</b>		
до 50	33 750,00	48 750,00
от 51 до 69	39 675,00	57 675,00
от 70 до 89	46 725,00	66 725,00
от 90 до 109	54 499,50	76 499,50
от 110 до 149	65 187,00	90 187,00
от 150 до 199	82 500,00	112 500,00
от 200 до 249	88 650,00	123 650,00
от 250 до 299	94 702,50	134 702,50

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

<sup>41</sup> <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

## Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений<sup>42</sup>

Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений				
Базовая стоимость перепланировки (переустройства, приспособления без затрагивания несущих конструкций, без переустройства санузлов) основных видов работ: архитектурные решения, экспликация полов, устройство перегородок.	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв.м.	25 424	4 576	30 000
	от 51 до 100 кв.м.	30 508	5 491	35 999
	от 101 до 150 кв.м.	34 746	6 254	41 000
	свыше 151 кв.м.	определяется индивидуально		
Дополнительные виды работ				
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв.м.	8 475	1 525	10 000
	от 51 до 100 кв.м.	8 475	1 525	10 000
	от 101 до 150 кв.м.	8 475	1 525	10 000
	свыше 151 кв.м.	8 475	1 525	10 000
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв.м.	8 898	1 602	10 500
	от 51 до 100 кв.м.	8 898	1 602	10 500
	от 101 до 150 кв.м.	8 898	1 602	10 500
	свыше 151 кв.м.	8 898	1 602	10 500
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв.м.	14 407	2 593	17 000
	от 51 до 100 кв.м.	24 576	4 424	29 000
	от 101 до 150 кв.м.	35 593	6 407	42 000
	свыше 151 кв.м.	определяется индивидуально		
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)	Нежилое помещение			
	Площадь помещения, кв.м.	цена без НДС, руб.	НДС 18%	цена с учетом НДС, руб.
	до 50 кв.м.	19 492	3 508	23 000
	от 51 до 100 кв.м.	17 797	3 203	21 000
	от 101 до 150 кв.м.	12 712	2 288	15 000
	Благоустройство	11 864	2 136	14 000

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

<sup>42</sup> Если площадь объекта оценки превышает 151 кв.м. и цена разработки проектной документации на перепланировку помещений по этому диапазону не указана, Оценщик использует в расчетах данные диапазона «от 101 до 150 кв.м.».

#### Стоимость изготовления технической документации<sup>43</sup>

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во страниц	Цена за страницу/ед., руб. с НДС	Итоговая цена за документ, руб. с НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	<a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8</a>	1 выписка	-	1 100,00	1 100,00
Позтажный план	<a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15</a>	1 кв.м.	-	5,71	1 423,50
Экспликация к позтажному плану	<a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17</a>	1 страница	1	233,99	233,99
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	<a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12</a>	1 справка	-	1 100,00	1 100,00
<b>Итого, руб. с НДС (округленно)</b>					<b>3 857</b>

Источник: данные <https://www.mosgorbti.ru/>

#### Стоимость согласования перепланировки нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Макаренко, д. 8

Показатель	Значение
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с НДС	<b>173 150</b>
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с НДС	<b>41 000</b>
Стоимость изготовления технической документации, руб. с НДС	<b>3 857</b>
<b>Итого стоимость перепланировки, руб. с НДС (округленно)*</b>	<b>218 000</b>

\* С учетом неизбежных погрешностей, которыми сопровождались расчеты, Оценщик посчитал целесообразным округлить полученные результаты.

Таким образом, стоимость согласования перепланировки нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Москва, ул. Макаренко, д. 8 составит 218 000 рублей с учетом НДС (округленно). Далее приведена стоимость объекта оценки с учетом стоимости перепланировки:

Наименование подхода	Значение	Весовые коэффициенты
Затратный	не применялся	не применялся
Сравнительный	20 792 119	50%
Доходный	19 058 351	50%
<b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета затрат на узаконивание перепланировки, руб. с НДС</b>		<b>19 925 235</b>
<b>Затраты на узаконивание перепланировки, руб. с НДС (округленно)</b>		<b>218 000</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС</b>		<b>19 707 235</b>
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)*</b>		<b>19 707 000</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м с НДС		79 049
<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)*</b>		<b>16 700 847</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м без НДС		66 991

<sup>43</sup> <https://www.mosgorbti.ru/scope-of-activity.aspx?id=5&sid=277>

\* С учетом неизбежных погрешностей, которыми сопровождались расчеты, Оценщик посчитал целесообразным округлить полученные результаты.

В соответствии с требованиями п.30 ФСО №7, после проведения процедуры согласования Оценщик, помимо указания в отчете итогового результата оценки стоимости недвижимости, должен привести свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Аналогичные требования включены и в действующие зарубежные стандарты оценки. Например, профессиональные стандарты оценки RICS<sup>44</sup> содержат следующие положения:

*1.4 ...Фактически, если не обратить внимания заказчика на существенный фактор неопределенности, это может создать у него впечатление, что сделанные по итогам оценки заключения имеют больший вес, чем предполагалось, т. е. отчет об оценке введет заказчика в заблуждение, что является нарушением требований ... (к содержанию отчета).*

*3.5 При использовании в отчете математического расчета неопределенности оценки он должен сопровождаться соответствующим описанием использованного метода или модели и ограничений.*

По состоянию на дату составления отчета Оценщику неизвестно о наличии утвержденных методических рекомендаций<sup>45</sup> или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода<sup>46</sup>.

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах  $\pm 10-25\%$ <sup>47</sup>.

В сложившейся ситуации, исходя из характеристик оцениваемого объекта, состояния рынка, а также из принятой методологии и условий проведения расчетов, Оценщик полагает, что неопределенность настоящей оценки не имеет каких-либо экстраординарных составляющих и может рассматриваться как обычная.

Таким образом, по мнению Оценщика, рыночная стоимость объекта оценки может находиться в пределах интервала с границами, отличающимися от итогового результата ее оценки на  $\pm 15,0\%$

*Интервал, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет **16 750 950 - 22 663 050 руб. с НДС.***

Таким образом,

<sup>44</sup> Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

<sup>45</sup> Известны лишь проекты подобных рекомендаций, см. например, «Рекомендации по раскрытию неопределенность результатов оценки» [http://sr000.ru/press\\_center/news/749156/?sphrase\\_id=28929](http://sr000.ru/press_center/news/749156/?sphrase_id=28929)

<sup>46</sup> См. например, Зельдин М.А., Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Доверительный интервал для среднего по выборке из конечной генеральной совокупности, <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3657>, Неопределенность оценки рыночной стоимости, полученной по модели множественной регрессии, <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/leyfer/Leyfer-09-2013.pdf>

<sup>47</sup> См., например, RICS/IPD Sale price – Valuations report - ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки - оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS

рыночная стоимость права собственности на объект оценки –  
встроенное нежилое помещение общей площадью 249,30 кв. м, расположенный по  
адресу: **Российская Федерация, г. Москва, ул. Макаренко, д. 8**  
по состоянию на **13.11.2018 г.** составляет:

**19 707 000 (Девятнадцать миллионов семьсот семь тысяч) руб. с НДС**  
**(79 049 руб./кв. м) (округленно)**

**или**

**16 700 847 (Шестнадцать миллионов семьсот тысяч восемьсот сорок семь)**  
**руб. без НДС (66 991 руб./кв. м) (округленно).**



## 14 Сертификация

Настоящая оценка проведена в соответствии с общепринятыми принципами и методами оценки и с использованием всей доступной легальной информации.

Результаты оценки являются выражением профессионального мнения Оценщика о рыночной стоимости объекта оценки. Признание или непризнание результатов оценки в качестве цены сделки с оцениваемым объектом является прерогативой сторон сделки.

С учетом меняющейся конъюнктуры рынка результат оценки действителен на дату ее проведения (дату осмотра объекта). Оценщик не принимает на себя ответственность за изменение политических, экономических, юридических, административных и иных факторов, которые могут возникнуть в будущем и повлиять на рыночную ситуацию в области недвижимости, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик подтверждает, что не аффилирован с Заказчиком и не имеет каких-либо интересов при проведении оценки, а размер его вознаграждения не зависит от результатов оценки.

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными и согласно нашим профессиональным знаниям:

- Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- Оценщик и Исполнитель не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте, являющемся предметом данного отчета;
- Оценщик и Исполнитель не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- Вознаграждение Оценщика и Исполнителя ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, а также с достижением заранее оговоренного результата;
- Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов оценки ФСО №№ 1,2,3 (утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299), ФСО № 7 (утвержденного приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611); Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., и требованиями Стандартов и правил НП СРО "ДСО";
- Все материалы, используемые для проведения оценки, находятся в архиве Оценщика;
- Рыночная стоимость объекта оценки признаются действительной на дату проведения оценки.

рыночная стоимость права собственности на объект оценки –  
встроенное нежилое помещение общей площадью 249,30 кв. м, расположенный по  
адресу: **Российская Федерация, г. Москва, ул. Макаренко, д. 8**  
по состоянию на **13.11.2018 г.** составляет:

**19 707 000 (Девятнадцать миллионов семьсот семь тысяч) руб. с НДС**  
**(79 049 руб./кв. м) (округленно)**

**или**

**16 700 847 (Шестнадцать миллионов семьсот тысяч восемьсот сорок семь)**  
**руб. без НДС (66 991 руб./кв. м) (округленно).**

Оценщик

\_\_\_\_\_

Макеева Е.Ю.

Генеральный директор  
ООО «Центр оценки «Аверс»

\_\_\_\_\_

Кадушкин И.Б.

## 15 Список использованной литературы

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611.
- Гражданский кодекс Российской Федерации – ч. 1, 2, 3;
- Генри С. Харрисон Оценка недвижимости. Учебное пособие. - М., 1994 г.;
- Грибовский С.В. Методология оценки коммерческой недвижимости. СПб.: Изд-во СПбГУЭФ, 1998 г.;
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. СПб., 1997 г.;
- Грибовский С.В., Оценка доходной недвижимости. - С-Пб.: Питер, 2001 г.;
- Крутик А.Б., Горенбургов М.А., Горенбургов Ю.М. Экономика недвижимости. – СПб.: «Лань», 2000 г.;
- Кузнецов Д.Д. О точности метода экстракции при определении нормы дисконта. Статья НЭЖ «Проблемы недвижимости», выпуск 1, 1999 г.;
- Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка инвестиций. СПб.: «МКС», 2007 г.;
- Фридман Дж., Ордуэй Н. Оценка и анализ приносящей доход недвижимой собственности. Пер. с англ. М., «Дело», 1997 г.;
- Д.В. Виноградов, Экономика недвижимости, Учебное пособие – Владим. гос. ун-т; 2007. – 136 с.
- Яскевич Е. Е. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №22, 2018 год;
- Лейфер. Л. А. «Справочник оценщика недвижимости – 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода». Н. Новгород, 2018;
- Лейфер. Л. А. «Справочник оценщика недвижимости – 2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Н. Новгород, 2017.