1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование:
При проведении расчетов и корректировок.
Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

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

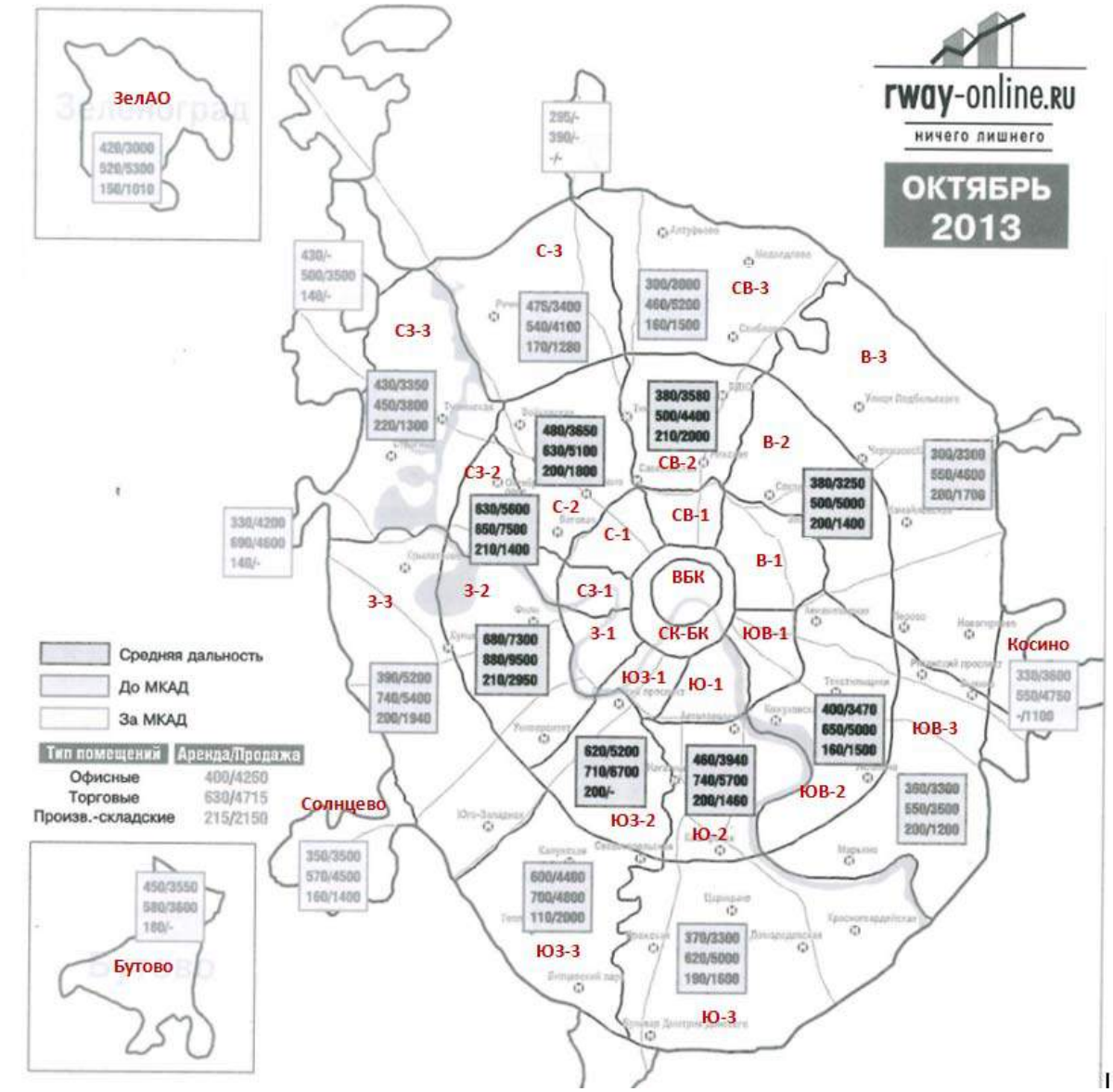
Приобретен ООО

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);

Корректировка на расположение в различных округах



Средневесовые запрашиваемые цены 1 кв.м коммерческой недвижимости в октябре 2013 г.

Тип помещения	Внутри Бульварного кольца	Между Бульварным и Садовым кольцом	Между Садовым кольцом и ТТК (аренда/продажа), $ в год/$							
	аренда/продажа, $ в год/$	аренда/продажа, $ в год/$	С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	910/7560	950/9500	810/6270	690/6800	780/7430	500/4900	590/4900	820/10900	830/7560	1000/9200
Торговые	1950/15200	1770/10700	1600/12100	880/5000	1190/9800	550/5900	1100/6500	1260/12700	1300/12100	1700/12100
Произв.-складские	-/-	-/-	235/2650	300/1300	200/1700	190/1830	180/1500	160/-	240/-	145/-

Цены предложения и ставки аренды определены по условным секторам расположения в г. Москве на основании данных Информационно-аналитического Бюллетене Rway (выпуск № 224, ноябрь 2013г.)

Зона	Средняя цена офисных объектов, долл. США/кв. м	Средняя ставка аренды офисных объектов, долл. США/кв. м/год	Средняя цена торговых объектов, долл. США/кв. м	Средняя ставка аренды торговых объектов, долл. США/кв. м/год	Средняя цена производственно-складских объектов, долл. США/кв. м	Средняя ставка аренды производственно-складских объектов, долл. США/кв. м/год	Средняя цена ПСН (торгово-офисных объектов), долл. США/кв. м[22]	Средняя ставка аренды цена ПСН (торгово-офисных объектов), долл. США/кв. м/год[23]
Внутри БК	7560	910	15200	1950	-	-	11380	1430
БК-СК	9500	950	10700	1770	-	-	10100	1360
В-1	7430	780	9800	1190	1700	200	8615	985
В-2	3250	380	5000	500	1400	200	4125	440
В-3	3300	300	4600	550	1700	200	3950	425
СВ-1	6800	690	5000	880	1300	300	5900	785
СВ-2	3580	380	4400	500	2000	210	3990	440
СВ-3	3000	300	5200	460	1500	160	4100	380
С-1	6270	810	12100	1600	2650	235	9185	1205
С-2	3650	480	5100	630	1800	200	4375	555
С-3	3400	475	4100	540	1280	170	3750	507,5
СЗ-1	9200	1000	12100	1700	-	145	10650	1350
СЗ-2	5600	630	7500	650	1400	210	6550	640
СЗ-3	3350	430	3800	450	1300	220	3575	440
З-1	7580	830	12100	1300	-	240	9840	1065
З-2	7300	680	9500	880	2950	210	8400	780
З-3	5200	390	5400	740	1940	200	5300	565
ЮЗ-1	10900	820	12700	1260	-	160	11800	1040
ЮЗ-2	5200	620	6700	710	-	200	5950	665
ЮЗ-3	4400	600	4800	700	2000	110	4600	650
Ю-1	4900	590	6500	1100	1500	180	5700	845
Ю-2	3940	460	5700	740	1460	200	4820	600
Ю-3	3300	370	5000	620	1600	190	4150	495
ЮВ-1	4900	500	5900	550	1830	190	5400	525
ЮВ-2	3470	400	5000	650	1500	160	4235	525
ЮВ-3	3300	360	3500	550	1200	200	3400	455
Зеленоград	3000	420	5300	520	1010	150	4150	470
Солнцево	3500	350	4500	570	1400	160	4000	460
Бутово	3550	450	3600	580	-	180	3575	515
Косино	3600	330	4750	50	1100	-	4175	440

Величина корректировки определятся следующим образом:

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

Удаленность от станции метро

Корректировка на удаленность от метро проводится на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»[24], которые приведены ниже:

Существенным ценообразующим параметром местоположения для объектов коммерческого назначения является удаленность от станции метрополитена.

Корректировка на удаленность от метро была проведена на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты» (http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/932):

[22] Среднее значение цены для офисов и торговых объектов

[23] Среднее значение цены для офисов и торговых объектов

[24] Источник: (http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/932)

Для офисных объектов:

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5-9 минутах пешком от метро, составляет 4,38% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-4.38	-3 — 0	33

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5-9 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 4,58% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 10-14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом), составляет 8,07% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.07	-6 — -3	29

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 10-14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 8,78% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 15-19 минутах пешком от метро (в 5-7 минутах транспортом), составляет 11,23% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-11.23	-16 — -13	28

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 15-19 минутах пешком от метро (в 5-7 минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 12,65% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 20 и более минутах пешком от метро (в 8 и более минутах транспортом), составляет 14,36% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-14.36	-18 — -14	28

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 20 и более минутах пешком от метро (в 8 и более минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 16,77% в сторону увеличения.

Для торговых объектов:

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5-9 минутах пешком от метро, составляет 5,09% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-5.09	-5 — 0	44

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5-9 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 5,36% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, - к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 10-14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом), составляет 8,78% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-8.78	-8 — -5	44

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 10-14 минутах пешком от метро (в 5 минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 9,63% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 15-19 минутах пешком от метро (в 5-7 минутах транспортом), составляет 12,22% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-12.22	-13 — -10	44

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 15-19 минутах пешком от метро (в 5-7 минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 13,92% в сторону увеличения.

размер корректировки для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 5 мин. пешком от метро,- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 20 и более минутах пешком от метро (в 8 и более минутах транспортом), составляет 15,24% в сторону понижения.

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды	-15.24	-21 — -12	42

Размер обратной корректировки – для перехода от цен/арендных ставок объектов, расположенных в 20 и более минутах пешком от метро (в 8 и более минутах транспортом),- к ценам/арендным ставкам объектов, расположенных в 5 минутах пешком от метро, составляет, таким образом, 17,98% в сторону увеличения.

Исходя из предоставленных выше данных, Оценщик составил сводную таблицу коэффициентов зависимости цен/ставок аренды недвижимости от 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. Рассчитанные коэффициенты приведены в таблице ниже:

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 определятся следующим образом:

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

Для складских объектов удаленность от метро не является ценообразующим фактором.

Расположение относительно красной линии

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Для расчета корректировки использованы данные «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 далее:

Таблица 60.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,73	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,72	0,87

При продаже для объектов, расположенных на 1 линии магистральной улицы коэффициент принят равным 1, для объектов, расположенных на 1 линии второстепенной улицы коэффициент составил 0,87, для объектов, имеющих внутриквартальное расположение/ вход со двора – 0,80.

При аренде соответствующие коэффициенты составили: для объектов, расположенных на 1 линии магистральной улицы коэффициент принят равным 1, для объектов, расположенных на 1 линии второстепенной улицы коэффициент составил 0,87, для объектов, имеющих внутриквартальное расположение/ вход со двора – 0,80.

На основе приведенных выше коэффициентов были рассчитаны поправочные коэффициенты, приведенные далее в таблицах:

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

Источник: справочник «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2018 год.

В «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. не представлено корректировки на линию расположения для производственно-складской недвижимости, поэтому использовались данные аналитического портала о недвижимости Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1589-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-10-2018-goda):

на Красную линию коммерческих зданий и помещений - корректировки на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

Корректировки, поправки на "красную линию" - коэффициенты, выражающие отношения удельных цен предложений коммерческих объектов, расположенных на второй и дальше от улицы линий застройки (или внутри квартала), к удельным ценам предложений объектов, расположенных на «красной линии» улицы (проспекта, площади) с выходом на "красную линию", а также отношения цен предложений объектов, расположенных на второстепенной улице населенного пункта, к ценам предложений объектов, расположенных на магистральной (транзитной или выездной из города (поселка) с прямым выходом на магистральную улицу.

К расчету приняты парные цены предложений коммерческих объектов недвижимости при аналогичных характеристиках: местоположении в ценовой зоне населенного пункта, назначении и классе качества, техническом состоянии, общей площади.

Итоги ррасчетов СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации

№	Объекты по назначению	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
	А. Продажи:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,68	0,83	**0,75**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,74	0,87	**0,80**
3	Складских и производственных помещений и зданий с земельным участком	0,87	1,00	**0,93**
	Б. Аренды:			
1	Торговых помещений и зданий с земельным участком	0,77	0,84	**0,80**
2	Офисных и других общественных помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,88	**0,84**
3	Складских помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	**0,94**
4	Производственных помещений и зданий с земельным участком	0,90	0,98	**0,94**

При продаже для объектов, расположенных на 1 линии магистральной улицы коэффициент принят равным 1, для объектов, расположенных на 1 линии второстепенной улицы коэффициент составил 0,93, для объектов, имеющих внутриквартальное расположение/ вход со двора – 0,87.

При аренде соответствующие коэффициенты составили: для объектов, расположенных на 1 линии магистральной улицы коэффициент принят равным 1, для объектов, расположенных на 1 линии второстепенной улицы коэффициент составил 0,94, для объектов, имеющих внутриквартальное расположение/ вход со двора – 0,90.

На основе приведенных выше коэффициентов были рассчитаны поправочные коэффициенты, приведенные далее в таблицах:

Поправочные коэффициенты на местоположение относительно красной линии для производственно-складских 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	1,06	1,11
Первая линия второстепенной улицы	0,94	1	1,05
Внутриквартально/вход со двора	0,90	0,95	1

Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1522-na-krasnuyu-liniyu-kommercheskikh-zdanij-i-pomeshchenij-korrektirovki-na-01-07-2018-goda.

Корректировка на площадь

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

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

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 96

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

Таблица 100

г. Москва (арендные ставки)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,50	1,55
	50-100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100-250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250-500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500-1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000-1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,10
	1500-3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	>3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Для производственно-складской недвижимости:

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок для объектов производственно-складского назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 75

г. Москва							
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

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

Корректировка на этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

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

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 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

Для производственно-складской недвижимости:

Таблица 103

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,81	0,84

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Корректировка на характеристику входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

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

Таблица 117

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

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»[25], которые приведены ниже:

https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skla

Оценщики и эксперты

Профессиональная сеть

в области оценки и стоимостной экспертизы со всех уголков нашей страны, с помощью которой вы сможете быстро найти необходимого специалиста и обратиться к нему

Оценщики и эксперты Группы События Банк отчетов Банк материалов Заказы Справочник оценщика Вопросы специалистам Темы Оценочные компании Ещё

« Вернуться к списку

Корректировка на наличие отдельного входа для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Для отображения информации об экспертах, принявших участие в опросе, и просмотра экспертных оценок рассматриваемой величины за определенный период перейдите по соответствующей ссылке в столбце «Период».

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-9.46	-11 — -8	85

Величина корректировки получена следующим образом:

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

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[26]. Следует отметить, что Оценщик считает целесообразным в данном случае использование коэффициентов, согласно данным вышеуказанного Постановления Санкт-Петербурга для корректировки

[25] Источник: https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1

[26] http://www.guion.spb.ru (наиболее актуальные, доступные в открытых источниках на дату оценки данные)

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.[27]

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

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода[28]

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

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках доходного подхода[29]

Показатель	Величина поправочного коэффициента		
	Офисы	Торговля	Склады
Меньше или равно 2 м	0,67	0,67	0,75
От 2 до 2,5 м	0,88	0,89	0,86
От 2,5 до 3 м	1,00	1,00	1,00
Больше 3 м	1,04	1,04	1,10

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

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках 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

[27] 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

[28] http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/463/Model_stoimosti_1_kv_2017.pdf

[29] http://guion.spb.ru/system/inline_attachment/file/464/Model_arenda_1_kv_2017.pdf

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках доходного подхода

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

Корректировка на условия парковки

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

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

Таблица 88

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

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

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Корректировка на состояние здания

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

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

Для офисно-торговой недвижимости:

Таблица 133

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

Для производственно-складской недвижимости:

Таблица 124

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

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

Корректировка на состояние отделки

Важным ценообразующим фактором является состояние отделки объекта.

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

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

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

Краткие характеристики видов ремонтных работ

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

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

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

Данные о стоимости строительных материалов

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

Наименование	Требующиеся материалы	Стоимость за 1 кв. м, с учетом НДС	Стоимость за 1 кв. м (усреднено), с учетом НДС	Источник информации
		1500		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	3900	4500	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php
		5000		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/
		4600		http://sk-praktik.com/remont-ofisa_magazina.html
Улучшенная отделка (евроремонт)	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство, и оборудование	4900	8300	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php
		11100		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/
		8900		https://маршал-строй.москва/services/office/?yclid=14495013113325979 8
Капитальный ремонт	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	8900	7433	http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php
		8200		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/
		5200		http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/

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

Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

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

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, без НДС	Среднее значение руб./кв.м в год, без НДС
Косметический ремонт	http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	2600	2480	1433	3 913	3 316	249
	http://good-rem-house.ru/stoimost-rabot.html	2500					
	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2300					
	http://www.otremontiruem.ru/	2000					
	http://mosremontzakaz.ru/remont-i-otdelka-ofisov.html	3000					
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	4300	4778	4500	9 278	7 863	590
	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4500					
	http://www.otremontiruem.ru/	5000					
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5490					
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4600					
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	10900	9238	8300	17 538	14 863	1 115
	http://www.otremontiruem.ru/	10000					
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8000					
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7490					
	http://td-tsk.ru/services/remont-otdelka-ofisov-price/	9800					

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$Пco = CO * K,$$

где:

Пco – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

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

K – ставка капитализации;

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

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

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

Ключевая ставка ЦБ РФ[30]

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

$$Ксост = СО.О. - СО.А.,$$

где:

Ксост – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

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

СО.А. – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

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

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

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

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

[30] http://www.cbr.ru/

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

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

Таблица 135

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

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

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

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

$$Ксост = СО.О. - СО.А.,$$

где:

Ксост – корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв. м;

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

СО.А. – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

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

Объект оценки	Объект-аналог			
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт / Без отделки
Улучшенная отделка (евроремонт)	0	5 575	9 750	12 788
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	- 5 575	0	4175	9 750
Требуется косметический	- 7 213	- 4 175	0	5 575

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

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

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

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

Наличие витринных окон

Данная поправка применяется при сравнении площадей с витринными окнами с площадями со стандартными оконными проемами для помещений торгового назначения. По данным Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года)[31] корректировка составляет от 15 до 20%.

Корректировка на инженерные коммуникации

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

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

[31]На дату оценки в открытом доступе Оценщик не обнаружил более актуальных аналитических исследований о влиянии данного ценообразующего фактора на стоимость объекта. Однако, с учетом того факта, что по состоянию на дату оценки данное исследование является действующим, а в расчетах используются процентные соотношения, применяемые к актуальным на дату оценки данным, Оценщик считает обоснованным применить данное исследование в рамках настоящего отчета.

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

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

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

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальных рыночной информации

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

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

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

Наличие вспомогательных помещений

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

Таблица 108

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок за площади под терминалы, банкоматы к удельным арендным ставкам за основные площади	2,69	2,51	2,87
Отношение арендных ставок за площади под вендинговые аппараты к удельным арендным ставкам за основные площади	2,47	2,29	2,66
Отношение удельных арендных ставок за площади помещений, сдаваемые в виде блоков, к удельным арендным ставкам за основные площади	0,84	0,83	0,85
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65	0,71

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

Недозагрузка

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

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

По данным аналитического портала о недвижимости Статриелт[32] срок экспозиции для объектов коммерческой недвижимости составляют:

[32] Источник: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1585-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda