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

Выбор объектов-аналогов

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

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

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

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

Как указано в разделе 8.4.5 на дату оценки в районе расположения объекта оценки и ближайших к нему административных районах к продаже предлагаются объекты площадью 40,4 – 186,6 кв.м, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым объектом. Из имеющейся на дату оценки совокупности предложений Оценщик выбрал наиболее подходящие по основным ценообразующим факторам объекты-аналоги из экспонируемых на рынке на дату оценки.

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

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

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

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

Информация о подобранных объектах-аналогах и объекте оценки

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Источник информации	-	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17162236	https://www.cian.ru/sale/commercial/168645313/	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=16947263
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Дата предложения/сделки	13.11.2018	06.06.2018	Ноябрь 2018	28.09.2016
Условия сделки/предложения	сделка	конечная цена аукциона, сделка	предложение	конечная цена аукциона, сделка
Местоположение, в т.ч.:	г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10	Российская Федерация, г. Москва, улица Жуковского, дом 2	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Новинский бул., 28/35С1	ЦАО, Страстной бульв., дом 13а
станция метро (МЦК)	м. Пушкинская	м. Чистые пруды	м. Баррикадная	м. Чеховская
удаленность от метро (МЦК)	0,92 км / 11 мин. пешком	0,56 км / 7 мин. пешком	0,75 км / 9 мин. пешком	0,33 км / 4 мин. пешком
расположение объекта	первая линия второстепенной улицы / вход со двора	первая линия второстепенной улицы / вход со двора	внутриквартально / вход со двора	внутриквартально / вход со двора
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН, в том числе офис	ПСН, в том числе офис
Тип объекта	ВП	ВП	ВП	ВП
Площадь, кв.м.	57,5	53,1	135,0	101,0
Занимаемый этаж	подвал	подвал	подвал (уточнено в ходе тел. переговоров)	цоколь
Тип входа	общий вход	общий вход	отдельный вход	общий вход
Высота потолков, м	3,00	2,80	2,50 (уточнено в ходе телефонных переговоров)	3,10
Условия парковки	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории
Физическое состояние здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние) 75,3 кв.м, требуется косметический ремонт 25,7 кв.м
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	нет	есть	есть
Наличие вспомогательных помещений	нет	нет	нет	нет
Цена сделки (предложения), руб. (с НДС)		**4 411 050**	**15 000 000**	**11 366 000**
Цена предложения (руб./кв.м) с НДС		**83 071**	**111 111**	**112 535**

Описание проведенных корректировок

Последовательные корректировки (первой группы)

Корректировка на передаваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

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

Поскольку объект-аналог №2 предлагается к продаже в ноябре 2018 года (или ранее, но на дату оценки предложение является актуальным), корректировка для него не проводилась.

Корректировка на *изменение цен за период между датами предложений и оценки* определяется на основе данных удельных показателей стоимости на рынке коммерческой недвижимости г. Москвы.[35]

Объекты-аналоги №№ 1 и 3 выставлялись на продажу через аукцион. Дата проведения торгов по объекту-аналогу № 1 – 06.06.2018 г., по объекту-аналогу № 3 – 28.09.2016 г. Для проведения корректировки на изменение цен за период между датами сделки и оценки для объектов-аналогов были использованы рыночные данные.

Результаты расчета представлены ниже:

- Объект-аналог №1: 4,15% = 190 592 руб./кв.м / 183 002 руб./кв.м - 1., где

190 592 руб./кв.м - средневзвешенная цена за ПСН на сентябрь 2018 г.;

183 002 руб./кв.м – средневзвешенная цена за ПСН на июнь 2018 г.

- Объект-аналог №3: -6,57% = 190 592 руб./кв.м / 203 990 руб./кв.м - 1., где

190 592 руб./кв.м - средневзвешенная цена за ПСН на сентябрь 2018 г.;

203 990 руб./кв.м – средневзвешенная цена за ПСН на сентябрь 2016 г.

[35] http://rrg.ru/analytic/review/sale-september-2018 (наиболее актуальные на дату оценки данные)

Средние цены на ПСН в г. Москве в сентябре 2016 г.

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

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

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

Как уже было указано выше, в качестве объектов-аналогов №№ 1 и 3 были подобраны результаты состоявшихся аукционов, для них корректировка на уторгование не проводилась.

В соответствии с данными телефонного интервью с представителем собственника объекта-аналога № 2, собственник готов рассматривать снижение цены, указанной в объявлении в результате обоснованного 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	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 для офисных и торговых помещений. Учитывая состояние объекта оценки, район расположения, принималось среднее значение скидки на торг – 11,25%.

Таким образом, к заявленной цене предложения объекта-аналога №2 была применена корректировка на уторгование в размере 11,25% в сторону снижения.

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

Независимые корректировки (второй группы)

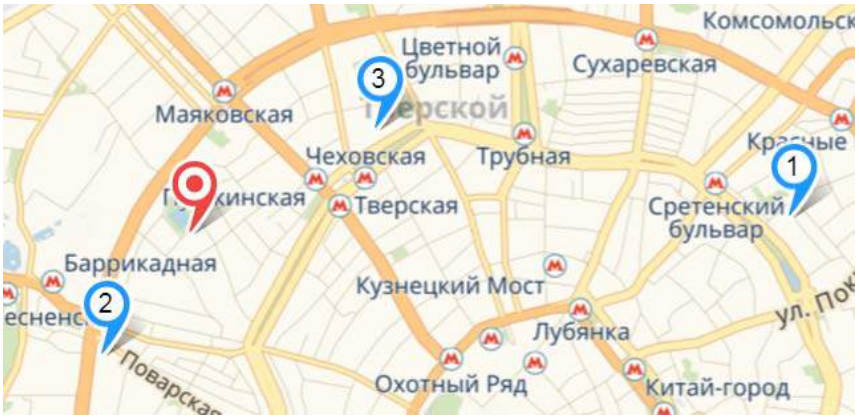
Оценщик не проводил корректировок на характеристики объектов-аналогов, сопоставимые характеристикам объекта оценки:

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

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

Корректировка на местоположение

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



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

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в границах районов Пресненский, Тверской и Басманный пределах ЦАО г. Москвы между Садовым Кольцом и Бульварным кольцом в одной ценовой зоне «СК-БК».

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

Удаленность от метро (МЦК)

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

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

Например, для объектов офисного назначения, расположенных в 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:

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

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
удаленность от метро (МЦК)	*0,92 км / 11 мин. пешком*	*0,56 км / 7 мин. пешком*	*0,75 км / 9 мин. пешком*	*0,33 км / 4 мин. пешком*
Коэффициент	*0,916*	*0,953*	*0,953*	*1,000*
Корректировка, %		-3,87%	-3,87%	-8,42%

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

Корректировка на этаж расположения

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

Таблица 110

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на этаж.

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

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

Корректировка на характеристику входа

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

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на тип входа.

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

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

Корректировка на высоту потолка

Базой для расчета корректировки на высоту потолка служил коэффициент высоты К, определяемый для оцениваемого объекта и объектов-аналогов, рассчитанный в рамках Постановления правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 г. №1958 по модели расчета стоимости, актуализированной на 1 квартал 2017 г[36]. Следует отметить, что Оценщик считает целесообразным в данном случае использование коэффициентов, согласно данным вышеуказанного Постановления Санкт-Петербурга для корректировки величины стоимости объекта недвижимости в городе Москве, т.к. вклад ценообразующих факторов в величину стоимости и арендной ставки в указанных городах, по мнению Оценщика, сопоставим.[37]

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

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

[37] 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

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода[38]

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

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

Поправочные коэффициенты при корректировке на высоту потолка в рамках сравнительного подхода

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на высоту потолка.

Для объекта-аналога №1, учитывая, что точная площадь помещений с указанными в Справке БТИ высотах этажа, в расчете использовался коэффициент средний между коэффициентом для потолков высотой до 2,5 м и высотой потолка 2,50 – 3,00 м.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Высота потолка, м	3,00	2,80	2,50 (уточнено в ходе телефонных переговоров)	3,10
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,040
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-3,85%

Соответствующие корректировки представлены в расчетных таблицах.

Корректировка на состояние здания

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

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

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

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 мероприятии 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.

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

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

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

Величина корректировки на состояние отделки рассчитывалась по формуле:

$$К_{сост.} = С_{О.А.} * 1,18 \text{ (НДС)/ Скорректированная стоимость объекта-аналога по 1-ой группе корректировок, руб./кв.м с НДС,}$$

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

$С_{О.А.}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

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

Характеристики	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект-аналог №2	Объект - аналог №3
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние) 75,3 кв.м, требуется косметический ремонт 25,7 кв.м
Корректировка, руб. / кв.м без НДС		-8 661,00	-11 977,00	-11 133,23
Корректировка, %		-11,81%	-14,33%	-12,49%

Соответствующие корректировки представлены в расчетных таблицах.

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
Корректировки по первой группе				
Дата предложения/сделки	13.11.2018	06.06.2018	Ноябрь 2018	28.09.2016
Корректировка, %		4,15%	0,00%	-6,57%
Скорректированная по 1-ой группе цена, руб./кв.м		**86 516**	**111 111**	**105 143**
Условия сделки/предложения	сделка	конечная цена аукциона	предложение	конечная цена аукциона
Корректировка, %		0,00%	-11,25%	0,00%
Скорректированная по 1-ой группе цена, руб./кв.м		**86 516**	**98 611**	**105 143**
Корректировки по второй группе				
Местоположение, в т.ч.:	г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10	Российская Федерация, г. Москва, улица Жуковского, дом 2	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Новинский бул., 28/35С1	ЦАО, Страстной бульв., дом 13а
удаленность от метро (МЦК)	*0,92 км / 11 мин. пешком*	*0,56 км / 7 мин. пешком*	*0,75 км / 9 мин. пешком*	*0,33 км / 4 мин. пешком*
Коэффициент	*0,916*	*0,953*	*0,953*	*1,000*
Корректировка, %		-3,87%	-3,87%	-8,42%
Площадь, кв.м.	57,5	53,1	135,0	101,0
Коэффициент	1,00	1,00	1,09	1,09
Корректировка, %		0,00%	9,00%	9,00%
Занимаемый этаж	подвал	подвал	подвал (уточнено в ходе тел. переговоров)	цоколь
Коэффициент	0,730	0,730	0,730	0,800
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-8,75%
Тип входа	общий вход	общий вход	отдельный вход	общий вход
Коэффициент	0,85	0,85	1,00	0,85
Корректировка, %		0,00%	-15,00%	0,00%
Высота потолков, м	3,00	2,80	2,50 (уточнено в ходе телефонных переговоров)	3,10
Коэффициент	1,000	1,000	1,000	1,040
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-3,85%
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	требуется косметический ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	стандартный ремонт (хорошее состояние) 75,3 кв.м, требуется косметический ремонт 25,7 кв.м
Корректировка, руб. / кв.м без НДС		-8 661,00	-11 977,00	-11 133,23
Корректировка, %		-11,81%	-14,33%	-12,49%
Суммарная величина корректировок второй группы, %		-2,05%	-24,21%	-24,52%
Скорректированная цена по 2-ой группе, руб./кв.м		**84 743**	**74 742**	**79 367**
Итоговая удельная стоимость, руб./кв.м, с учетом НДС				**79 617**
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС				**4 577 978**

Таким образом,

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках применения сравнительного подхода, составляет (с учетом НДС): **4 577 978 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:

$$ПВД = C_0 \times S,$$

где: ПВД – потенциальный годовой валовой доход;

S – арендопригодная площадь;

C_0 – 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 свободного назначения.

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 жилых домов с возможным использованием в качестве помещения свободного назначения.

Как указано в разделе 8.4.5 на дату оценки в районе расположения объекта оценки и ближайших к нему административных районах к аренде предлагаются объекты площадью 37,8 - 104 кв.м, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым объектом. 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, ставка аренды объекта-аналога №1 не включает НДС (арендодатель применяет УСН), включает коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, за исключением услуг связи, ставка аренды объекта-аналога № 2 включает НДС, оплату эксплуатационных расходов, не включает коммунальные платежи; ставка аренды объекта-аналога № 3 не включает НДС (оплачивается дополнительно, в расчетах ставка увеличена на 18% по ставке НДС на дату оценки), включает оплату эксплуатационных расходов, не включает коммунальные платежи.

Ставки аренды указанных объектов-аналогов 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),	**30%**	**28%**
в том числе: Доля коммунальных расходов в величине арендной ставки	8%	8%
Структура коммунальных платежей по их видам		
Электроэнергия	-	52%
Вода и канализация	-	6%
Горячее водоснабжение и теплоснабжение	-	42%

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

Ставка аренды объекта-аналога №1 была откорректирована на 8% в сторону снижения.

Как уже было указано в разделе 8.4.6 доля эксплуатационных расходов, типичных для встроенных нежилых помещений в величине ставки аренды составляет 13,4%.

Операционные расходы	Типовой объект	Встроенные помещения свободного назначения	
Охрана, видеонаблюдение, сигнализация	17%	17%	25%
Услуги связи	33%	33%	49%
Уборка помещений	30%	-	
Уборка территории и вывоз мусора	2%	-	
СЭС и дезинфекция	1%	1%	1%
Содержание лифтов	2%	-	
Техобслуживание	16%	16%	24%
Итого	100%	67%	100%

Доля услуг связи в величине эксплуатационных расходов составляет 49%.

Ставка аренды объекта-аналога №1 была скорректирована на 6,60% в сторону повышения (6,60% = 49%*13,4%).

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-станиц 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 №3	Объект - аналог №1
Источник информации	-	https://www.cian.ru/rent/commercial/194656396/	https://www.cian.ru/rent/commercial/195941312/	https://www.cian.ru/rent/commercial/195219147/
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.:	г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10	Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 41С2	Москва, ЦАО, р-н Арбат, Трубниковский пер., 11	Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Пречистенский пер., 22/4
станция метро (МЦК)	м. Пушкинская	м. Курская	м. Смоленская	м. Смоленская
удаленность от метро (МЦК)	0,92 км / 11 мин. пешком	0,98 км / 12 мин. пешком	0,72 км / 9 мин. пешком	0,75 км / 9 мин. пешком
расположение объекта	1 линия второстепенной улицы / вход со двора	внутриквартально /вход со двора	1 линия второстепенной улицы / вход со двора (уточнено в ходе тел. переговоров)	первая линия второстепенной улицы/вход со двора
Назначение	ПСН	ПСН	ПСН, в том числе офис	ПСН, в том числе офис
Тип объекта	ВП	ВП	ВП	ВП
Площадь, кв.м.	57,5	38,7	64,2	104,0
Занимаемый этаж	подвал	подвал	подвал	подвал
Тип входа	общий вход	общий вход	отдельный вход	отдельный вход
Высота потолков, м	3,00	2,50	2,55	2,80
Условия парковки	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории	стихийная на прилегающей территории
Физическое состояние здание	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	требуется капитальный ремонт (уточнено в ходе тел. интервью	требуется капитальный ремонт
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	нет, есть доступ к общему с/у на этаже	есть (уточнено в ходе тел. интервью)	есть (уточнено в ходе тел. интервью)
Наличие вспомогательных помещений	нет	нет	нет	нет
Ставка аренды, руб./кв.м в год		**18 000**	**19 200**	**15 000**
Наличие НДС, КУ и ЭР в ставке		**УСН, с КУ, с ЭР (за искл. услуг связи)**	**с НДС, без КУ, с ЭР**	**без учета НДС, без КУ, с ЭР (уточнено в ходе тел. интервью)**
Ставка аренды, руб. в год с НДС, без КУ, с ЭР		17647	**19 200**	**17 700**

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 №№ 1, 2 и 3 предлагаются к аренде ноябре 2018 года (или ранее, но на дату оценки предложения 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 готовы идти на снижение ставки аренды в результате торга. Арендодатель объекта-аналога №3 не готов к торгу

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	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 для офисных и торговых помещений – 7,75%.

Таким образом, к заявленной арендной ставке объектов-аналогов №№ 1 и 2 была применена корректировка на уторгование в размере 7,75% в сторону снижения.

В результате проведенного анализа была проведена корректировка на уторгование и определена базовая скорректированная стоимость для каждого из объектов-аналогов, которая являлась основой для проведения дальнейших расчетов.

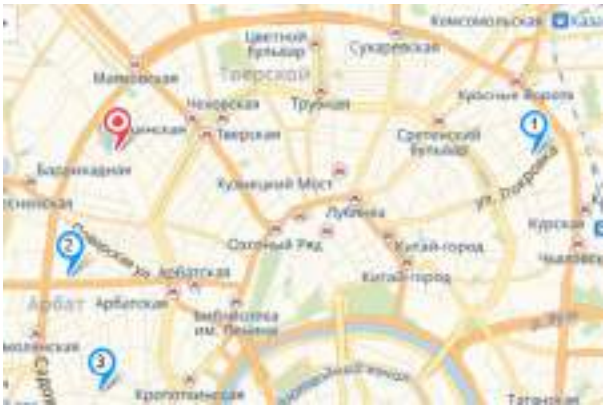
Независимые корректировки (второй группы)

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

- тип и назначение объекта: объект оценки и объекты-аналоги представляют собой встроенные нежилые помещения свободного назначения; корректировка не требуется;
- на расположение относительно линии застройки (красной линии): объект оценки и объекты-аналоги имеют входы, ориентированные во двор; корректировка не требуется;
- на этаж расположения: объект оценки и объекты-аналоги расположены в подвалах;
- на высоту потолка: высота потолка объекта оценки и объектов-аналогов находится в одном ценовом диапазоне 2,5-3,0 м;
- на условия парковки: все выбранные объекты-аналоги имеют схожие условия парковки с объектом оценки – парковка «стихийная, на прилегающей территории»; корректировка не требуется;
- на наличие витринных окон: объект оценки и объекты-аналоги не оборудованы витринными окнами (установлено на основании визуального осмотра, материалов фотофиксации и интервью с представителями собственников);

- 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 между Бульварным и Садовым кольцами г. Москвы в одной ценовой зоне.

Удаленность от метро (МЦК)

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

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

Например, для объектов офисного назначения, расположенных в 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:

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

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки.

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
удаленность от метро (МЦК)	*0,92 км / 11 мин. пешком*	*0,98 км / 12 мин. пешком*	*0,72 км / 9 мин. пешком*	*0,75 км / 9 мин. пешком*
Коэффициент	*0,916*	*0,916*	*0,953*	*0,953*
Корректировка, %		0,00%	-3,87%	-3,87%

Корректировка на площадь

Как указано в разделе 8.4.5 на дату оценки в районе Пресненский и ближайших к нему административных районах ЦАО в аренду предлагаются объекты площадью 38,7 – 174,2 кв.м, сопоставимые по своим характеристикам с оцениваемым объектом. 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 заключении сделок 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.

При корректировке на площадь, Оценщик в расчетах применял среднее значение коэффициентов площади на основании данных справочника под ред. Лейфера Л. А, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» 2018 г.

Корректирующие коэффициенты для офисно–торговой недвижимости

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

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на площадь.

Параметр	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общая площадь, кв. м	57,5	38,7	64,2	104,0
Коэффициент	1,00	0,96	1,00	1,09
Корректировка, %	-	-4,00%	0,00%	9,00%

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:

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

Ниже в таблице приведен расчет корректировки на тип входа.

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

$К_{сост.}$ = $С_{О.А.}$ * 1,18 (НДС) / Скорректированная арендная ставка объекта-аналога по 1-ой группе корректировок, руб./кв.м без НДС,

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

$С_{О.А.}$ – 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)	требуется капитальный ремонт (уточнено в ходе тел. интервью)	требуется капитальный ремонт
Корректировка, руб./кв. м в год без НДС		-898,00	0,00	0,00
Корректировка, %	-	-6,51%	0,00%	0,00%

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

Корректировка на инженерные коммуникации

Наличие тех или инженерных коммуникаций оказывает существенное влияние на величину арендной платы за объекты коммерческой недвижимости.

В ходе визуального осмотра было установлено, что оцениваемое помещение оборудовано электроснабжением, отоплением, водоснабжением и водоотведением, санузел имеется, объекты-аналоги №№ 2 и 3 обеспечены электричеством и отоплением, водоснабжение, канализацией и санузлом; объект-аналог №1 обеспечены электричеством и отоплением, водоснабжение, канализация и санузел в помещения объектов-аналогов отсутствуют, имеется доступ к общему санузлу на этаже.

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):

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%.

Объекту оценки и объектам-аналогам №№ 2 и 3, учитывая наличие водоснабжения и водоотведения, санузла, был присвоен коэффициент, равный 1,00; объекту-аналогу № 1 ввиду отсутствия водоснабжения и канализации и наличия доступа к общему санузлу - 0,96.

Величина корректировки получена следующим образом:

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

Характеристики	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект -аналог №3
Водоснабжение и канализация	есть	нет, есть доступ к общему с/у на этаже	есть (уточнено в ходе тел. интервью)	есть (уточнено в ходе тел. интервью)
Коэффициент	1,000	0,960	1,000	1,000
Корректировка, %		4,17%	0,00%	0,00%

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

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 №3	Объект - аналог №1
Корректировки по первой группе				
Дата оценки/сделки	13.11.2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018	Ноябрь 2018
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная ставка аренды, руб./кв.м в год		**17 647**	**19 200**	**17 700**
Условия сделки/предложения	сделка	предложение	предложение	предложение без торга (уточнено в ходе тел. интервью)
Корректировка, %	-	-7,75%	-7,75%	0,00%
Скорректированная ставка аренды по 1-ой группе, руб./кв.м в год с НДС, без КУ, с ЭР		**16 280**	**17 712**	**17 700**
Корректировки по второй группе				
Местоположение, в т.ч.:	*г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10*	*Москва, ЦАО, р-н Басманный, ул. Покровка, 41С2*	*Москва, ЦАО, р-н Арбат, Трубниковский пер., 11*	*Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Пречистенский пер., 22/4*
удаленность от метро (МЦК)	*0,92 км / 11 мин. пешком*	*0,98 км / 12 мин. пешком*	*0,72 км / 9 мин. пешком*	*0,75 км / 9 мин. пешком*
Коэффициент	*0,916*	*0,916*	*0,953*	*0,953*
Корректировка, %		0,00%	-3,87%	-3,87%
Площадь, кв.м.	57,5	38,7	64,2	104,0
Коэффициент	1,00	0,96	1,00	1,09
Корректировка, %	-	-4,00%	0,00%	9,00%
Тип входа	общий вход	общий вход	отдельный вход	отдельный вход
Коэффициент	0,85	0,85	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	-15,00%	-15,00%
Высота потолков, м	3,00	2,50	2,55	2,80
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Состояние внутренней отделки	требуется капитальный ремонт	стандартный ремонт (хорошее состояние)	требуется капитальный ремонт (уточнено в ходе тел. интервью)	требуется капитальный ремонт
Корректировка, руб. / кв.м в год без НДС		-898,00	0,00	0,00
Корректировка, %	-	-6,51%	0,00%	0,00%
Инженерные коммуникации, в т.ч.:				
Водоснабжение и канализация	есть	нет, есть доступ к общему с/у на этаже	есть (уточнено в ходе тел. интервью)	есть (уточнено в ходе тел. интервью)
Коэффициент	1,000	0,960	1,000	1,000
Корректировка, %		4,17%	0,00%	0,00%
Суммарная величина корректировок второй группы, %		-6,34%	-18,87%	-9,87%
Скорректированная арендная ставка по 2-ой группе, руб./кв.м/год		**15 247**	**14 369**	**15 952**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/в год (с НДС, без КУ, с учетом ЭР)				**15 190**
Рыночная ставка аренды, руб./кв.м/в год (без учета НДС и КУ, с учетом ЭР)				**12 873**
Потенциальный валовый доход, руб. в год без НДС и КУ, с учетом ЭР				**740 198**

Таким образом, годовая рыночная ставка арендной платы за пользование объектом оценки составила 12 873 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
57,50	12 873	740 198

Таким образом, потенциальный валовый доход от сдачи оцениваемого объекта в аренду составляет *740 198 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[39] срок экспозиции для объектов коммерческой недвижимости составляют:

Сроки ликвидности объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных

№	Назначение, использование (в зависимости от местоположения и качества)	Нижняя граница*	Верхняя граница**	Среднее значение, мес
	Объекты производственного назначения			
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 сельскохоз. 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**
	Объекты общественного назначения			
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**
	Вспомогательные здания			
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 особоценных землях), меньшей площади, лучшего качества

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

[39] 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

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).

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.	**740 198**
Потери от недозагрузки (незаполняемости), %	9,17%
Потери при сборе арендной платы, %	0,00%
Действительный валовый доход , руб.	**672 321**

Величина действительного валового дохода для объекта оценки составила 672 321 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:

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

$$(ЧОД = ДВД - ОР - ПР)$$, 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.	**740 198**
Коэффициент операционных расходов (отношение операционных расходов к ПВД)	17,80%
Операционные расходы собственника, руб.	**131 755**

Таким образом, операционные расходы для объекта оценки составили 131 755 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. Высококлассные офисы (Офисы классов А, В)	11,6%	11,0%	12,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,8%	11,3%	12,3%

Таким образом, ставки капитализации согласно данным справочников под ред. Лейфера Л.А. для офисно-торговых объектов составляют 11,0%-11,8%, для складских объектов - 10,9%-12,3%.

Ниже приведены ставки капитализации для объектов коммерческой недвижимости данным аналитического портала о недвижимости Статриелт (https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2018g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1601-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2018-goda):

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости на 01.10.2018 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений

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

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

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

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

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

Итоги расчетов Statrielt на основе рыночных данных за истекший квартал

№		Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), в отличном или оч 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

01.10.2018

Примечание:

1. В интервале между нижним и средним значениями находятся объекты коммерческой недвижимости Москвы, Санкт-Петербурга, районных городов-центров Московской и Ленинградской областей, городов-милионников, 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, ставки капитализации по данным аналитического портала о недвижимости Статриелт для офисных объектов составляют 9,0%-14,0%, для торговых объектов – 8,0% – 13,0%, для офисно-торговых 8,5% - 13,5%,[40] для складских объектов - 11,0%-17,0%.

В расчет был принят средний показатель по максимальным значениям указанных диапазонов по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2017. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» и по офисно-торговой недвижимости в соответствии с данными аналитического портала о недвижимости Статриелт, как наиболее соответствующий оцениваемому объекту: 12,65% ((11,8%+13,5%)/2).

[40] Принято как среднее значение для офисной и торговой недвижимости.

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	57,50
Арендопригодная площадь, кв.м	**57,50**
Доходная часть	
Потенциальный валовый доход, руб.	**740 198**
Потери от недозагрузки (незаполняемости), %	9,17%
Потери при сборе арендной платы, %	0,00%
Действительный валовый доход , руб.	**672 321**
Расходная часть	
Операционные расходы собственника, руб.	**131 755**
Коэффициент операционных расходов (отношение операционных расходов к ПВД)	17,80%
Годовой чистый операционный доход	**540 566**
Коэффициент капитализации	12,65%
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС	**4 273 251**
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС	**5 042 436**

Таким образом,

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная в рамках применения доходного подхода,
составляет (с учетом НДС): **5 042 436 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	4 577 978
Доходный	5 042 436

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	4 577 978	50%
Доходный	5 042 436	50%
Рыночная стоимость объекта оценки без учета затрат на узаконивание перепланировки, руб. с НДС		**4 810 207**

В соответствии с Уведомлением ГБУ МосгорБТИ №ИС-4464/17 от 28.04.2017г., предоставленного Заказчиком, в результате проведенного обследования и анализа технической документации сотрудниками ГБУ МосгорБТИ зафиксировано несанкционированное переоборудование объекта, что при наличии деревянных перекрытий является препятствием к согласованию проведенных перепланировок.

Поэтажный план

Источник: Поэтажный план от 14.08.2018 г.

Источник: Уведомление ГБУ МосгорБТИ № ИС-4464/17 от 28.04.2017г. (приложение)

С учетом необходимости проведения технической экспертизы, года постройки здания и данных Поручения от 16.10.2018 г. №33-6-2581/15-(7)-0, согласно которым в узаконивании перепланировок отказано, с высокой долей вероятности проведенные перепланировки необходимо будет устранить, что сопоставимо с проведением капитального ремонта.

Кроме того, в ходе визуального осмотра было установлено, что основной вход в оцениваемое помещение через комнату 2 на дату оценки заложен, вход осуществляется через помещение кафе.

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 и затратах на регистрацию перепланировок.

Расчет затрат на подготовку необходимой документации для регистрации правомочных перепланировок и устранения неузаконенных перепланировок, в том числе возвращение общего входа через комнату 2приведен ниже.

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения[41]

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;

- 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);

[41] http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/

- 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»[42], Оценщик рассчитал стоимость подготовки документации для подтверждения устранения неправомочной перепланировки и дальнейшей эксплуатации объекта оценки.

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)
Здания с кирпичными стенами и ж/б перекрытиями (руб. с НДС)		
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
Здания с деревянными перекрытиями (руб. с НДС)		
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
Здания из сборных ж/б элементов и монолитные (руб. с НДС)		
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

[42] http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/

Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки		
Площадь обследуемого помещения м²	Обследование конструктива	Комплексное обследование (конструктив и инженерные системы)
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»

Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений[43]

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		

[43] 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.».

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.**
Реконструктивные работы по фасадам	19 492	3 508	23 000
Фотомонтаж фрагмента фасада	17 797	3 203	21 000
Устройство лестницы-крыльца	12 712	2 288	15 000
Благоустройство	11 864	2 136	14 000

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Стоимость изготовления технической документации[44]

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)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	-	1 100,00	1 100,00
Поэтажный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв.м.	-	5,71	328,33
Экспликация к поэтажному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	1 страница	1	233,99	233,99
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	-	1 100,00	1 100,00
Итого, руб. с НДС (округленно)					**2 762**

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

Стоимость согласования перепланировки нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10

Показатель	Значение
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с НДС	**79 893**
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с НДС	**75 499**
Стоимость изготовления технической документации, руб. с НДС	**2 762**
Итого стоимость перепланировки (получения документации), руб. с НДС (округленно)*	**158 000**

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

Таким образом, стоимость получения документации для регистрации результатов устранения неправомочных перепланировок и переустройств нежилого помещения, расположенного по

[44] https://www.mosgorbti.ru/scope-of-activity.aspx?id=5&sid=277

адресу: г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10 составит 122 000 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	4 577 978	50%
Доходный	5 042 436	50%
Рыночная стоимость объекта оценки без учета затрат на узаконивание перепланировки, руб. с НДС		4 810 207
Стоимость узаконивание перепланировки, руб. с НДС (округленно)		158 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС		4 652 207
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с НДС (округленно)*		**4 652 000**
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м с НДС		80 904
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС (округленно)*		**3 942 373**
Рыночная стоимость объекта оценки, руб./кв. м без НДС		68 563

* *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[45] содержат следующее 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[46] или апробированных алгоритмов количественного расчета неопределенности оценки стоимости (границ интервала), выполненной всеми рекомендованными подходами. Такие методики известны лишь для некоторых методов сравнительного подхода[47].

Тем не менее, в зарубежной и российской оценочной среде распространено мнение, что обычно достижимая неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах ±10-25%[48].

---

[45] Профессиональные стандарты оценки RICS. Январь 2014, VPGA9 Оценка на рынках, подверженных изменениям: определенность и неопределенность в оценке.

[46] Известны лишь проекты подобных рекомендаций, см. например, «Рекомендации по раскрытию неопределенность результатов оценки» http://sroroo.ru/press_center/news/749156/?sphrase_id=28929

[47] 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

[48] 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

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 ±15,0%

Интервал, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость оцениваемого объекта, составляет ***3 954 200 - 5 349 800 руб. с НДС***.
Таким образом,

рыночная стоимость права собственности на объект оценки –
встроенное нежилое помещение общей площадью 57,50 кв. м, расположенный по адресу: **г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10**
по состоянию на **13.11.2018 г.** составляет:

4 652 000 (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи) руб. с НДС (80 904 руб./кв. м) (округленно)

или

3 942 373 (Три миллиона девятьсот сорок две тысячи триста семьдесят три) руб. без НДС (68 563 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 предопределенной 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 57,50 кв. м, расположенный по адресу: **г. Москва, пер. Патриарший Большой, д. 10**
по состоянию на **13.11.2018 г.** составляет:

4 652 000 (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят две тысячи) руб. с НДС (80 904 руб./кв. м) (округленно)

или

3 942 373 (Три миллиона девятьсот сорок две тысячи триста семьдесят три) руб. без НДС (68 563 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.