

### 6.3.7.2 Эксплуатационные расходы на содержание объекта

Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке здания (помещения) будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле. Арендные ставки также корректируются на состав расходов. Суммы расходов для различных классов недвижимости приведены в разделе «Операционные и эксплуатационные расходы для коммерческой недвижимости».

#### Величина расходов по торгово-офисной недвижимости класса С

Таблица 32

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	Офисные помещения	Торговые помещения	Источник информации
1	<b>Операционные расходы (ОР) с НДС, руб. за 1 кв. м в год</b>	4 904	4 218	5 590	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	Коммунальные платежи (КП), % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	RWAY №238 (январь 2015)
3	<b>КП с НДС, руб. за 1 кв. м в год</b>	<b>1079</b>	<b>1012</b>	<b>1118</b>	<b>п.1*п.2</b>
4	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.				
5	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	RWAY №238 (январь 2015)
6	Услуги ресепшин	1,50%	3,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	<b>НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>1 373</b>	<b>1 265</b>	<b>1 453</b>	<b>п.1*(п.5+п.6+п.7)</b>
9	Эксплуатационные расходы (ЭР) с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 289	2 788	3 790	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
10	<b>ЭР за минусом нетипичных расходов и коммунальных платежей, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>837</b>	<b>510</b>	<b>1 219</b>	<b>п.9-п.3-п.8</b>
11	<b>ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>3 531</b>	<b>2 953</b>	<b>4 137</b>	<b>п.1-п.8</b>

Источник: расчеты Оценщика на основании данных о средней величине операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений и структуры операционных расходов.

### 6.3.8 Наиболее эффективное использование

#### 6.3.8.1 Наиболее эффективное использование объекта недвижимости

Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой от того или иного вида использования. При этом наиболее эффективное использование определяется с точки зрения юридической правомочности и физической осуществимости, а также экономической эффективности.

Целесообразно подбирать аналоги сопоставимого назначения.

Корректировка применяется в том случае, если объект является объектом вспомогательного назначения. В этом случае коэффициент корректировки на наличие вспомогательной площади

определялся на основании данных издания Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.

Таблица 108

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

Таблица 33

Тип площади	Корректировка
Основная	1,00
Вспомогательная	0,68

### 6.3.9 Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных условий и рассматривается индивидуально.

## 6.4 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения. Объект относится к низко классной недвижимости (класс С);
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 10,30%;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют для аналогичных помещений – 10,3%;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 62 250 - 93 763руб./кв.м.;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям аналогичного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 6 278 - 14 085 руб./кв.м. в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг);
- ✓ Операционные расходы для аналогичных помещений составляют 4 904 руб./кв.м. в год с учетом НДС, эксплуатационные расходы – 837 руб./кв.м. в год с учетом НДС;
- ✓ Коммунальные расходы для аналогичных помещений составляют 1 079 руб./кв.м./год;
- ✓ Нетипичные расходы (уборка общих помещений, услуги ресепшен, охрана) для аналогичных помещений составляют – 1 373 руб./кв.м. в год с учетом НДС.
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде аналогичных объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов-аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов-аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и,

следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений. В соответствии с ФСО №7 после согласования Оценщик указывает наиболее вероятный диапазон рыночной стоимости, к которому относится оцениваемый объект.

## **7. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **7.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ**

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода обычная процедура оценки выглядит следующим образом:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ними;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

#### **7.1.1 Выбор объектов-аналогов**

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже коммерческой недвижимости в Москве, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв.м. (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Корректировки по элементам сравнения вносятся последовательно.

Для отбора объектов-аналогов использовались предложения – публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения. Согласно статье 435 ГК РФ публичная оферта – адресованное неопределённому кругу лиц и содержащее все существенные условия договора предложение, из которого усматривается воля оферента заключить договор на указанных в предложении условиях с любым, кто отзовётся. Лицо, совершившее необходимые действия в целях акцепта публичной оферты (например, приславшее заявку на соответствующие товары), вправе требовать от оферента исполнения договорных обязательств. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в СМИ, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

Использование цен предложений, а не сделок, обусловлено тем фактом, что при публикации цен сделок (например, в Базе данных Росреестра) не представляются сведения о характеристиках объектов, оказывающих существенное влияние на их стоимость, в связи с чем Оценщик не может проанализировать сопоставимость объектов с оцениваемым объектом и ввести необходимые корректировки.

При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина.

Объекты подбирались с учётом основных характеристик, таких как назначение, местоположение, площадь.

В случае если цена предложения объектов-аналогов указана в иностранной валюте, пересчет в рубли производился по курсу на дату оценки. Объекты-аналоги, используемые в расчёте, представлены в таблице.

**Описание объекта оценки и объектов-аналогов**

Таблица 34

Элементы сравнения		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имуще- ственные права, ограниче- ния (обременения) этих прав	Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Наличие обременений	нет	нет	нет	нет
Условия финансирования состоявшейся или предпо- лагаемой сделки	Нетипичные условия финан- сирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия сделки	Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время продажи/предложения	Февраль 2019	Ноябрь 2018	Февраль 2018	Апрель 2018
	Торг	-	Не предусмотрен	Не предусмотрен	Не предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Буси- новская Горка, д.1, корп.1	г. Москва, ул. Учinskая, д.7	г. Москва, ул. Ангарская, д.45, корп.5	г. Москва, ул. Онежская, д.34, корп.2
	Зона расположения	С-3	С-3	С-3	С-3
	Станция метро/МЦК	Ховрино	Селигерская	Селигерская	Коптево
	Расстояние до метро, км.	1,3	2,50	2,60	2,50
	Время в пути до станции метро/МЦК	5-10 минут транс- портом	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
	Расположение входа относи- тельно линии застройки	Вход с 1 линии вто- ростепенной улицы (а также значитель- ная удаленность от проезжей части пер- вой линии (отделяют незастроенные про- странства)	Вход с 1 линии второстепен- ной улицы (а также значи- тельная удаленность от про- езжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)	Вход со двора (а также внут- риквартальное расположе- ние)	Вход с 1 линии второстепен- ной улицы (а также значи- тельная удаленность от про- езжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)
Физические характери- стики	Этаж/этажи расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
	Общая площадь, кв.м., в т.ч.	44,2	92,2	41,7	54,9
	- площадь подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	- площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	- площадь 1 этажа, кв. м	44,2	92,2	41,7	0,0

Элементы сравнения		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Экономические характеристики	- площадь 2 этажа и выше (в т.ч. антресоли), кв. м	0,0	0,0	0,0	54,9
	Диапазон площади, кв. м	<50	50-100	<50	50-100
	Основная площадь, кв.м.	44,2	92,2	41,7	54,9
	Вспомогательная площадь, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Тип входа	Есть отдельный вход	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора
	Витринное остекление	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
	Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
	Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
	Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
	Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
	Наличие долгосрочных договоров аренды	Нет	Нет	Нет	Нет
Использование	Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики	Цена предложения, руб.	-	7 375 000	2 731 000	3 417 500
	Наличие в стоимости НДС	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
	Цена предложения, руб. (с учетом НДС)		7 375 000	2 731 000	3 417 500
	Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	-	79 989	65 492	62 250
Источники информации	Контактный телефон	-	8-499-652-60-25	8-499-652-60-25	8-499-652-60-25
	Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17201864">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17201864</a>	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17121706">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17121706</a>	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17140236">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17140236</a>

Элементы сравнения		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Текст объявления		Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер: ГП16839138 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер: ГП16836128 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися	Назначение: Нежилые / Свободное Предмет торгов: Право заключения договора купли-продажи Реестровый номер: ГП16815385 Вид торгов: Продажа имущества Статус торгов: Признаны состоявшимися
Дополнительная информация	Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		Для получения дополнительной информации использовалась лотовая документация	Для получения дополнительной информации использовалась лотовая документация	Для получения дополнительной информации использовалась лотовая документация



### 7.1.2 Обоснование корректировок

#### Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Анализ предложений по продаже объектов-аналогов показал, что предполагаемые сделки купли-продажи подразумевают переход права собственности на нежилые помещения.

Корректировка не применяется, так как объекты сопоставимы по объему передаваемых прав.

Наличие обременений объекта оценки анализируется отдельно.

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

#### Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- а) нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем;
- б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых продавец и покупатель принимают свои решения относительно продажи или покупки;
- в) нетипичный срок экспозиции объекта на рынке (продажа в условиях банкротства).

В общем виде корректировка определяется как разница между рыночной стоимостью объекта недвижимости без каких-либо отклонений по чистоте сделки и стоимостью продажи рассматриваемого сравнимого объекта недвижимости с выявленными нетипичными мотивациями его приобретения. Условия продажи всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта рыночные. Таким образом, корректировка не применяется.

#### Условия рынка

##### *Время продажи*

Во многих случаях от даты продажи/предложения объекта прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи/предложения учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

В соответствии с данными научно-практического издания, составленного Вольновой В.А.<sup>15</sup>, для расчета поправки на дату предложения оценщик применяет метод индексации инфляции, который предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Центробанка России<sup>16</sup>.

$$K = (K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_n) * 100\% \quad , \text{ где}$$

**K** – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно);

**K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, K<sub>3</sub>** – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога);

**K<sub>n</sub>** – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

<sup>15</sup> Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» (справочные данные источники информации практические примеры расчета), 2015 г.

<sup>16</sup> [https://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf1\\_01012019.pdf](https://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf1_01012019.pdf)

Таблица 35

Год/месяц	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
<b>2018</b>	1,003	1,002	1,003	1,004	1,004	1,005	1,003	1,000	1,002	1,004	1,005	1,008
<b>2019</b>	1,001											

Корректировка рассчитана на основании вышеприведенных данных и представлена в таблице ниже.

Таблица 36

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Время предложения	Февраль 2019	Ноябрь 2018	Февраль 2018	Апрель 2018
Корректировка на время предложения		1,01	1,04	1,03

#### *Скидка к цене предложения*

Так как в качестве аналогов использовались предложения на рынке, то необходимо скорректировать аналоги на различие между ценой предложения и ценой сделки, то есть на торг.

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи. Поправка по нижней границе принимается в обратном случае.

Корректировка не применялась.

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 37

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	Не предусмотрен	Не предусмотрен	Не предусмотрен
Корректировка	1,00	1,00	1,00

#### Местоположение объекта

##### *Адрес расположения, зона расположения*

Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке.

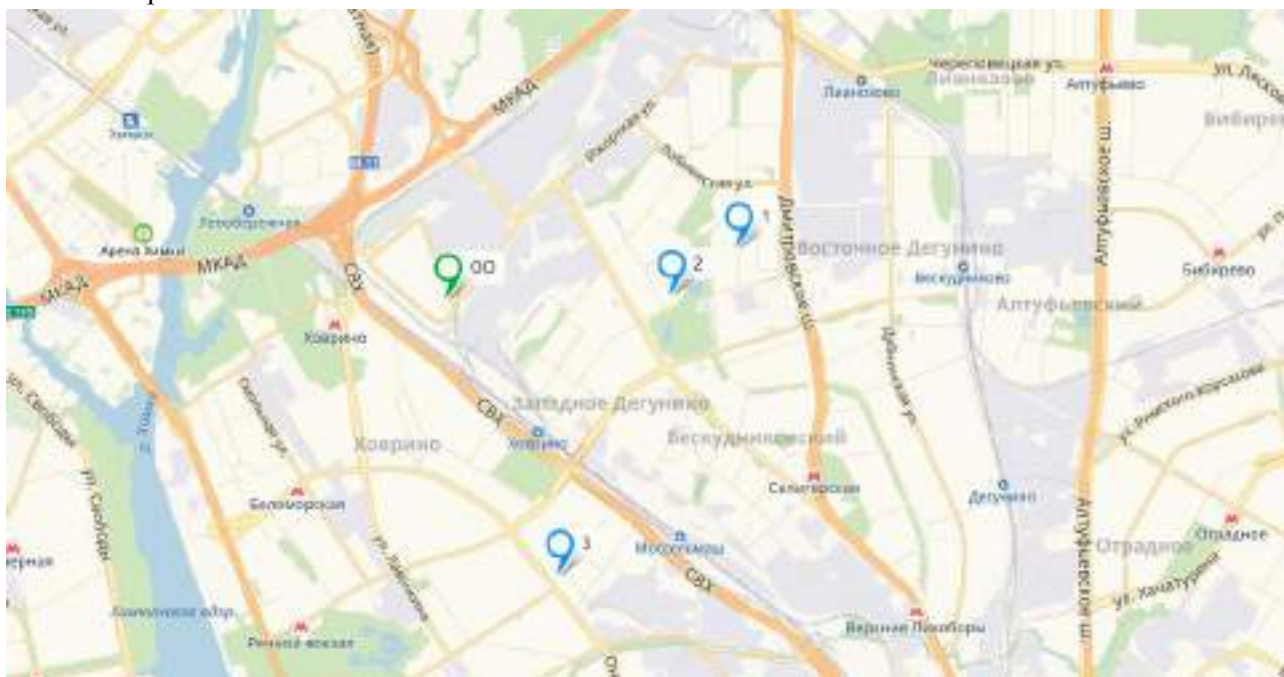


Рисунок 24. Местоположение объекта оценки и аналогов

### Выбранные значения корректировок

Таблица 38

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения	г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1	г. Москва, ул. Учинская, д.7	г. Москва, ул. Ангарская, д.45, корп.5	г. Москва, ул. Онежская, д.34, корп.2
Зона расположения	С-3	С-3	С-3	С-3
Корректировка на зону расположения		1,00	1,00	1,00

*Удаленность от метро*

### Выбранные значения корректировок

Таблица 39

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Станция метро/МЦК	Ховрино	Селигерская	Селигерская	Коптево
Время в пути до станции метро/МЦК	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Корректировка на удаленность от станции метро		1,00	1,00	1,00

*Расположение входа относительно линии застройки*

### Выбранные значения корректировок

Таблица 40

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение входа относительно линии застройки	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства))	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства))	Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства))
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		1,00	1,13	1,00

Физические характеристики

*Площадь объекта*

### Выбранные значения корректировок

Таблица 41

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	44,2	92,2	41,7	54,9
Диапазон площади, кв. м	<50	50-100	<50	50-100
Корректировка на разницу в площади		1,04	1,00	1,04

*Этаж расположения*

### Выбранные значения корректировок

Таблица 42

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Общая площадь, кв.м., в т.ч.</b>	<b>44,20</b>	<b>92,20</b>	<b>41,70</b>	<b>54,90</b>
- площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
- площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
- площадь 1 этажа, кв. м	44,20	92,20	41,70	0,00
- площадь 2 этажа и выше (в т.ч. антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	54,90
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа	1,00	1,00	1,00	0,00
Доля 2-го этажа (антресоли) и выше	0,00	0,00	0,00	1,00
Удельный показатель	1,00	1,00	1,00	0,85
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,18

*Тип входа*

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 43

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип входа	Есть отдельный вход	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора
Корректировка на тип входа		1,18	1,18	1,18

*Наличие витрин*

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 44

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Корректировка на наличие витринных окон		1,00	1,00	1,00

*Наличие санузла*

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 45

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		1,00	1,00	1,00

*Наличие и тип парковки*

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 46

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		1,00	1,00	1,00

*Тип объекта*

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 47

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		1,00	1,00	1,00

*Состояние отделки*

## Выбранные значения корректировок

Таблица 48

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт
Корректировка на состояние отделки, руб.		0,00	0,00	0,00

### Экономические характеристики

#### *Наличие долгосрочных договоров аренды*

При анализе информации об аналогах не было получено информации о наличии долгосрочных договоров аренды по ставкам ниже рыночных, либо договоров аренды, которые невозможно расторгнуть при продаже объектов. Корректировка не вносилась.

### Использование

#### *Наиболее эффективное использование*

Объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют сопоставимое назначение и наиболее эффективное использование. Корректировка по данному фактору не вводится.

### Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

#### *Характеристики (элементы)*

Все объекты сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

### Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

После применения корректировок необходимо провести анализ на предмет возможности использования полученной ценовой выборки для определения рыночной стоимости объекта оценки. Для этого оценщиком был использован коэффициент вариации.

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратичного или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

### Расчет весовых коэффициентов

Так как расхождение скорректированных стоимостей небольшое, расчет рыночной стоимости 1 кв.м. объекта оценки опирается на среднеарифметическое значение.

## 7.1.3 Расчет стоимости методом сравнения продаж

### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 49

Группы элементов сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)	руб./кв. м.	-	79 989	65 492	62 250
Передаваемые права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка на вид передаваемых прав			1,00	1,00	1,00

Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	79 989	65 492	62 250
Наличие обременений		нет	нет	нет	нет
Корректировка на наличие обременений			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.		79 989	65 492	62 250
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на условия финансирования			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	79 989	65 492	62 250
Условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на условия продажи			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	79 989	65 492	62 250
Время продажи/предложения		Февраль 2019	Ноябрь 2018	Февраль 2018	Апрель 2018
Корректировка на дату предложения			1,01	1,04	1,03
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	81 145	68 002	64 204
Торг		-	Не предусмотрен	Не предусмотрен	Не предусмотрен
Корректировка на торг			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	81 145	68 002	64 204
Адрес расположения		г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1	г. Москва, ул. Учинская, д.7	г. Москва, ул. Ангарская, д.45, корп.5	г. Москва, ул. Онежская, д.34, корп.2
Зона расположения		С-3	С-3	С-3	С-3
Корректировка на зону расположения			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	81 145	68 002	64 204
Станция метро/МЦК		Ховрино	Селигерская	Селигерская	Коптево
Время в пути до станции метро/МЦК		5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом
Корректировка на удаленность от станции метро			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	81 145	68 002	64 204
Расположение входа относительно линии застройки		Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)	Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)

Корректировка на расположение входа относительно красной линии			1,00	1,13	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	81 145	76 502	64 204
Этаж/этажи расположения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этаж
Корректировка на этаж расположения			1,00	1,00	1,18
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	81 145	76 502	75 535
Общая площадь, кв. м		44,2	92,2	41,7	54,9
Диапазон площади, кв. м		<50	50-100	<50	50-100
Корректировка на разницу в площади			1,04	1,00	1,04
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	84 391	76 502	78 556
Вспомогательная площадь, кв. м		0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие вспомогательных помещений			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	84 391	76 502	78 556
Тип входа		Есть отдельный вход	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора	Вход из общего коридора
Корректировка на тип входа			1,18	1,18	1,18
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	99 284	90 002	92 419
Наличие витринных окон		Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
Корректировка на наличие витринных окон			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	99 284	90 002	92 419
Наличие санузла		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	99 284	90 002	92 419
Тип парковки		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	99 284	90 002	92 419
Тип объекта		Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка на тип объекта			1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	99 284	90 002	92 419
Состояние отделки		Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт

Корректировка на состояние отделки, руб.			0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость	руб./кв. м.	-	99 284	90 002	92 419
Коэффициент вариации	4%				
Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м. с учетом НДС	93 902				
<b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС</b>	<b>4 150 453</b>				

#### 7.1.4 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, полученная на основе сравнительного подхода, составляет по состоянию на дату оценки:

Таблица 50

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС
Объект нежилого фонда общей площадью 44,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1	4 150 453	3 458 711



## 7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих выгод ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Объект оценки рассматривается как объект, целью функционирования которого является получение дохода. Это подтверждает целесообразность использования доходного подхода для оценки данного Объекта.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет рыночной стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

### 7.2.1 Выбор аналогов для расчета величины арендной платы

Доходы, приносимые оцениваемым объектом, складываются из доходов, получаемых от сдачи его в аренду.

Потенциальный валовой доход – это доход, который можно получить от недвижимости при ее полном использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{Ca}, \text{ где:}$$

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Ca – арендная ставка, руб. / кв.м. /год;

S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м..

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

Для определения ставки аренды была проанализирована текущая ситуация на рынке аренды коммерческой недвижимости.

Выбор объектов-аналогов для расчета арендной ставки осуществлялся исходя из следующих принципов:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв.м. в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.
2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение.
3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.
4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в следующей таблице.

**Описание объекта оценки и объектов-аналогов для расчета арендной ставки объекта оценки**

Таблица 51

Элементы сравнения		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые права	Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия сделки	Условия сделки	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Условия рынка	Время предложения	Февраль 2019	Июнь 2018	Сентябрь 2018	Июнь 2018
	Торг	-	Не предусмотрен	Не предусмотрен	Не предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1	г. Москва, ул. Дыбенко, д.30, корп.2	г. Москва, ул. Дыбенко, д.22, корп.1	г. Москва, ул. Дубнинская, д.53, корп.3
	Зона расположения	С-3	С-3	С-3	С-3
	Станция метро/МЦК	Ховрино	Ховрино	Ховрино	Селигерская
	Расстояние до метро, км.	1,3	0,46	0,60	1,20
	Время в пути до станции метро/МЦК	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
	Расположение входа относительно линии застройки	Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства)	Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)	Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)	Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)
Физические характеристики	Этаж/этажи расположения	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
	Общая площадь, кв.м., в т.ч.	44,2	147,6	148,3	140,0
	- площадь подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	- площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	- площадь 1 этажа, кв. м	44,2	147,6	148,3	140,0
	- площадь 2 этажа и выше (в т.ч. антресоли), кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0

Элементы сравнения		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Экономические характеристики	Диапазон площади, кв. м	<50	100-250	100-250	100-250
	Основная площадь, кв.м.	44,2	147,6	148,3	140,0
	Вспомогательная площадь, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0
	Тип входа	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход
	Витринное остекление	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон	Нет витринных окон
	Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
	Тип парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
	Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
	Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт
	Эксплуатационные расходы	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
	Коммунальные платежи	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Использование	Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Стоимостные характеристики	Арендная ставка, руб./кв.м./год	-	12 218	10 088	8 686
	Наличие в арендной ставке НДС	НДС включен	НДС включен	НДС включен	НДС включен
	Арендная ставка, руб./кв.м./год (с учетом НДС)	-	12 218	10 088	8 686
Источники информации	Контактный телефон	-	8-499-652-60-25	8-499-652-60-25	8-499-652-60-25
	Источник информации	Данные, предоставленные Заказчиком	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17149965">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17149965</a>	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17141753">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17141753</a>	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17108249">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17108249</a>

Элементы сравнения		Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
	Текст объявления		<p>Назначение: Нежилые / Свободное</p> <p>Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы</p> <p>Реестровый номер: ГП16837195</p> <p>Вид торгов: Аренда нежилых помещений</p> <p>Статус торгов: Признаны состоявшимися</p>	<p>Назначение: Нежилые / Свободное</p> <p>Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы</p> <p>Реестровый номер: ГП16835607</p> <p>Вид торгов: Аренда нежилых помещений</p> <p>Статус торгов: Признаны состоявшимися</p>	<p>Назначение: Нежилые / Свободное</p> <p>Предмет торгов: Право заключения договора аренды на объекты нежилого фонда, находящиеся в имущественной казне города Москвы</p> <p>Реестровый номер: ГП16841275</p> <p>Вид торгов: Аренда нежилых помещений</p> <p>Статус торгов: Признаны состоявшимися</p>
Дополнительная информация	Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров		Для получения дополнительной информации использовалась лотовая документация	Для получения дополнительной информации использовалась лотовая документация	Для получения дополнительной информации использовалась лотовая документация

## 7.2.2 Обоснование корректировок

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемым правом для объектов недвижимости является право аренды на рыночных условиях, корректировка не проводится.

Состав расходов, включаемых в арендную ставку

Расчет ведется с учетом НДС и эксплуатационных (в том числе коммунальных) расходов. Корректировка на состав арендной ставки приведена ниже.

### Данные для расчета корректировок

Таблица 52

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	Офисные помещения	Торговые помещения	Источник информации
1	<b>Операционные расходы (ОР) с НДС, руб. за 1 кв. м в год</b>	4 904	4 218	5 590	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	Коммунальные платежи (КП), % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	RWAY №238 (январь 2015)
3	<b>КП с НДС, руб. за 1 кв. м в год</b>	<b>1079</b>	<b>1012</b>	<b>1118</b>	<b>п.1*п.2</b>
4	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.				
5	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	RWAY №238 (январь 2015)
6	Услуги ресепшин	1,50%	3,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	<b>НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>1 373</b>	<b>1 265</b>	<b>1 453</b>	<b>п.1*(п.5+п.6+п.7)</b>
9	Эксплуатационные расходы (ЭР) с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 289	2 788	3 790	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
10	<b>ЭР за минусом нетипичных расходов и коммунальных платежей, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>837</b>	<b>510</b>	<b>1 219</b>	<b>п.9-п.3-п.8</b>
11	<b>ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>3 531</b>	<b>2 953</b>	<b>4 137</b>	<b>п.1-п.8</b>

Источник: расчеты Оценщика на основании данных о средней величине операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений и структуры операционных расходов.

### Выбранные значения корректировок

Таблица 53

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендная ставка, руб./кв.м./год (с учетом НДС)	-	12 218	10 088	8 686
Эксплуатационные расходы	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие эксплуатационных расходов	-	837	837	837
Скорректированная ставка аренды		13 055	10 925	9 523

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные платежи	Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей	-	1 079	1 079	1 079
Скорректированная ставка аренды		14 133	12 004	10 602

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

На условия финансирования корректировки не проводились, так как они совпадают у объекта оценки и аналогов и соответствуют приобретению за наличный/безналичный расчет денежными средствами.

#### Условия аренды

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

- а) нетипичные для рынка отношения между арендодателем и арендатором;
- б) неполную информированность, срочную потребность в деньгах и другие вынужденные обстоятельства, при которых стороны принимают свои решения относительно сделки.

Условия аренды всех объектов-аналогов и оцениваемого объекта являются рыночными. Таким образом, корректировка не применяется.

#### Условия рынка

##### *Время предложения*

Во многих случаях от даты продажи/предложения объекта прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи/предложения учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи.

В соответствии с данными научно-практического издания, составленного Вольновой В.А.<sup>17</sup>, для расчета поправки на дату предложения оценщик применяет метод индексации инфляции, который предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Центробанка России<sup>18</sup>.

$$K = (K_1 * K_2 * K_3 * \dots K_n) * 100\% , \text{ где}$$

**K** – величина корректировки, отражающая изменение цены от даты предложения до даты оценки (помесячно);

**K<sub>1</sub>, K<sub>2</sub>, K<sub>3</sub>** – индекс среднемесячного темпа инфляции (начиная с месяца предложения аналога);

**K<sub>n</sub>** – индекс среднемесячного темпа инфляции за месяц даты оценки.

Таблица 54

Год/месяц	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
<b>2018</b>	1,003	1,002	1,003	1,004	1,004	1,005	1,003	1,000	1,002	1,004	1,005	1,008
<b>2019</b>	1,001											

<sup>17</sup> Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» (справочные данные источники информации практические примеры расчета), 2015 г.

<sup>18</sup> [https://www.cbr.ru/statistics/infl/Inf1\\_01012019.pdf](https://www.cbr.ru/statistics/infl/Inf1_01012019.pdf)