

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

Таблица 55

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Время предложения	Февраль 2019	Июнь 2018	Сентябрь 2018	Июнь 2018
Корректировка на время предложения		1,02	1,02	1,02

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 56

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

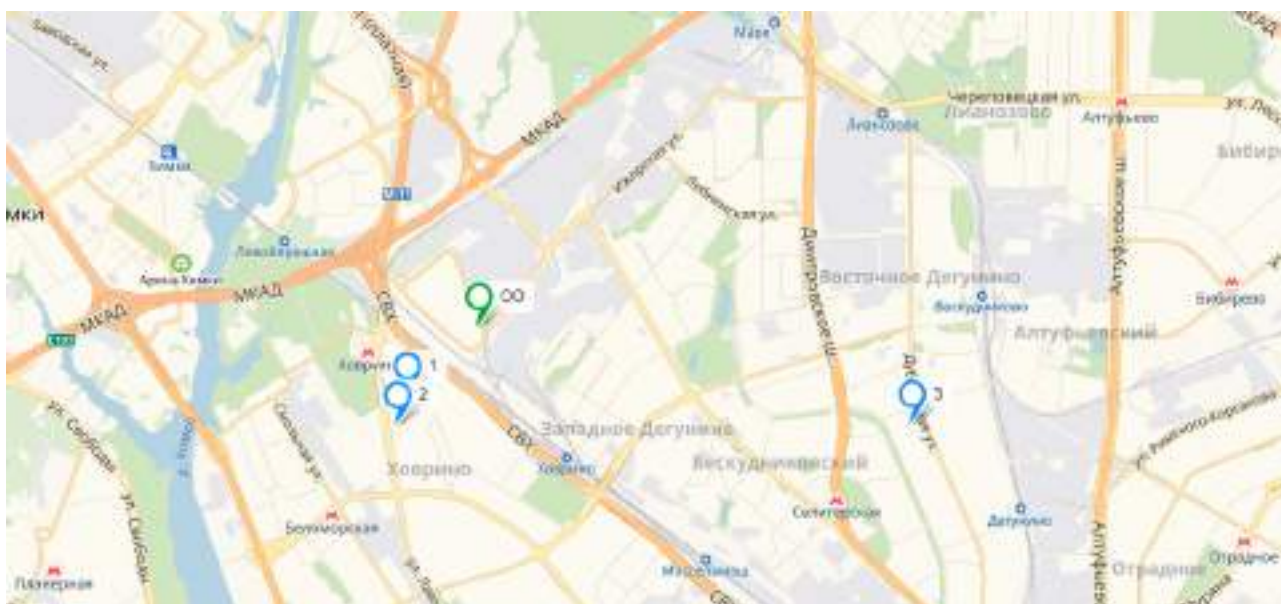


Рисунок 25. Местоположение объекта оценки и аналогов

Выбранные значения корректировок

Таблица 57

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
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
Корректировка на зону расположения		1,00	1,00	1,00

Удаленность от метро

Выбранные значения корректировок

Таблица 58

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Станция метро/МЦК	Ховрино	Ховрино	Ховрино	Селигерская
Время в пути до станции метро/МЦК	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка на удаленность от станции метро		0,87	0,87	0,93

Расположение входа относительно линии застройки

Выбранные значения корректировок

Таблица 59

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 со двора (а также внутриквартальное расположение)	Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)	Вход со двора (а также внутриквартальное расположение)
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		1,13	1,13	1,13

Физические характеристики

Площадь объекта

Выбранные значения корректировок

Таблица 60

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	44,2	147,6	148,3	140,0
Диапазон площади, кв. м	<50	100-250	100-250	100-250
Корректировка на разницу в площади		1,14	1,14	1,14

Этаж расположения

Выбранные значения корректировок

Таблица 61

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м., в т.ч.	44,20	147,60	148,30	140,00
- площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
- площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
- площадь 1 этажа, кв. м	44,20	147,60	148,30	140,00
- площадь 2 этажа и выше (в т.ч. антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
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	1,00
Доля 2-го этажа (антресоли) и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
Удельный показатель	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректирующий коэффициент		1,00	1,00	1,00

Тип входа

Выбранные значения корректировок

Таблица 62

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип входа	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход
Корректировка на тип входа		1,00	1,00	1,00

Наличие витрин

Выбранные значения корректировок

Таблица 63

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 64

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 65

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 66

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 67

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт
Корректировка на состояние отделки, руб.		0	-335	0

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 арендной ставки 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 арендных ставок небольшое, расчет рыночной ставки аренды 1 кв.м./год объекта оценки опирается на среднеарифметическое значение.

7.2.3 Расчет рыночной стоимости величины арендной платы

Расчет рыночной стоимости величины арендной платы объекта оценки

Таблица 68

Группы элементов сравнения	Ед. измерения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Арендная ставка, руб./кв.м./год (с учетом НДС)	руб./кв. м./год	-	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	руб./кв. м./год		13 055	10 925	9 523
Коммунальные платежи		Включены	Не включены	Не включены	Не включены
Корректировка на наличие коммунальных платежей		-	1 079	1 079	1 079
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год		14 133	12 004	10 602
Передаваемые права		Право аренды	Право аренды	Право аренды	Право аренды
Корректировка на вид передаваемых прав			1,00	1,00	1,00

Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	14 133	12 004	10 602
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на условия финансирования			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	14 133	12 004	10 602
Условия сделки		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка на условия сделки			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	14 133	12 004	10 602
Время предложения		Февраль 2019	Июнь 2018	Сентябрь 2018	Июнь 2018
Корректировка на дату предложения			1,02	1,02	1,02
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	14 451	12 220	10 840
Торг		-	Не предусмотрен	Не предусмотрен	Не предусмотрен
Корректировка на торг			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	14 451	12 220	10 840
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
Корректировка на зону расположения			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	14 451	12 220	10 840
Станция метро/МЦК		Ховрино	Ховрино	Ховрино	Селигерская
Время в пути до станции метро/МЦК		5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка на удаленность от станции метро			0,87	0,87	0,93
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	12 573	10 632	10 081
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)
Корректировка на расположение входа относительно			1,13	1,13	1,13

но красной линии					
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	14 144	11 961	11 342
Этаж/этажи расположения		1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	14 144	11 961	11 342
Общая площадь, кв. м		44,2	147,6	148,3	140,0
Диапазон площади, кв. м		<50	100-250	100-250	100-250
Корректировка на разницу в площади			1,14	1,14	1,14
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	16 124	13 635	12 929
Вспомогательная площадь, кв. м		0,0	0,0	0,0	0,0
Корректировка на наличие вспомогательных помещений			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	16 124	13 635	12 929
Тип входа		Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход	Есть отдельный вход
Корректировка на тип входа			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	16 124	13 635	12 929
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 ставка аренды	руб./кв. м./год	-	16 124	13 635	12 929
Наличие санузла		Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	16 124	13 635	12 929
Тип парковки		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки			1,00	1,00	1,00
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	16 124	13 635	12 929
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 ставка аренды	руб./кв. м./год	-	16 124	13 635	12 929
Состояние отделки		Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт

Корректировка на состояние отделки, руб.			0	-335	0
Скорректированная ставка аренды	руб./кв. м./год	-	16 124	13 301	12 929
Коэффициент вариации		10%			
Рыночная арендная ставка объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб./кв.м./год с учетом НДС		14 118			

7.2.4 Расчет действительного валового дохода

Расчет действительного валового дохода основывается на предполагаемом потенциальном валовом доходе от приносящей доход недвижимости за вычетом потерь от коммерческого недоиспользования площадей и потерь при сборе арендной платы.

Доля вакантных площадей принималась для низкокласных объектов офисного-торгового назначения г. Москвы. Таким образом, доля вакантных площадей составила 10,30%.

7.2.5 Определение величины операционных расходов

Согласно анализу рынка коммерческой недвижимости, расходы для помещений свободного назначения (класса С) составляют:

Таблица 69

Наименование	Показатель
Операционные расходы, руб. за 1 кв.м. в год с учетом НДС	4 904
Нетипичные расходы, руб. за 1 кв.м. в год с учетом НДС	1 373
Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв.м. в год с учетом НДС	3 531

7.2.6 Расчет ставки капитализации

На основании анализа рынка ставка капитализации принимается для помещений свободного назначения равной 10,3%.

7.2.7 Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен в таблице ниже.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 70

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Рыночная арендная ставка объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб./кв.м./год с учетом НДС	14 118
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м.	44,20
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. с учетом НДС	624 020
4	Потери от недозагрузки объекта, %	10,30%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб. с учетом НДС	559 746
6	Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС	3 531
7	Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за объект с учетом НДС	156 065
8	Чистый денежный поток, руб. с учетом НДС	403 681
9	Ставка капитализации, %	10,30%
10	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	3 919 230

7.2.8 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, составляет по состоянию на дату оценки:

Таблица 71

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	3 919 230	3 266 025

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ/ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения¹⁹

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);
- 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.

¹⁹<http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены следующие несанкционированные работы по переоборудованию²⁰:

- устройство лестницы-крыльца;
- устройство (усиление) 3 проемов в стенах.

На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»²¹, Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки

Таблица 72

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 учетом 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 учетом 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 учетом 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
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

Таблица 73

Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений			
Проект перепланировки нежилого помещения	https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/		
Площадь помещения, кв.м.	руб./кв.м. с учетом НДС	Площадь, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС
до 300 кв.м.	-	44,2	35 000
до 500 кв.м.	120		
до 1000 кв.м.	110		
до 3000 кв.м.	90		
до 5000 кв.м.	80		
свыше 5000 руб.	индивидуально		
Дополнительные виды работ	http://mgnp.ru/wp-content/uploads/2017/05/Стоимость-разработки-ПСД.pdf		
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)			
Площадь помещения, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС		
до 50 кв.м.	10 000		

²⁰ Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение 2).

²¹ <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

от 51 до 100 кв.м.	10 000
от 101 до 150 кв.м.	10 000
свыше 151 кв.м.	10 000
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене	-
до 50 кв.м.	10 500 ²²
от 51 до 100 кв.м.	10 500
от 101 до 150 кв.м.	10 500
свыше 151 кв.м.	10 500
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)	
до 50 кв.м.	17 000
от 51 до 100 кв.м.	29 000
от 101 до 150 кв.м.	42 000
свыше 151 кв.м.	индивидуально
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)	
Реконструктивные работы по фасадам	23 000
Фотомонтаж фрагмента фасада	21 000
Устройство лестницы-крыльца	15 000
Благоустройство	14 000

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Стоимость изготовления технической документации

Таблица 74

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во	Цена за страницу/ед., руб. с учетом НДС	Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	-	1 118,64	1 118,64
Позэтажный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв.м.	-	5,80	256,36
Экспликация к поэтажному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	страница	1	237,96	237,96
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	-	1 118,64	1 118,64
Итого, руб. с учетом НДС (округленно)					2 732

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

Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения

Таблица 75

Наименование	Показатель, руб.	Источник
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с учетом НДС	33 750	Расчеты Оценщика
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС	35 000	Расчеты Оценщика
Стоимость дополнительных видов работ, руб. с учетом НДС	46 500	Расчеты Оценщика
Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС	2 732	Расчеты Оценщика
Итого стоимость перепланировки, руб. с учетом НДС (округленно)	117 982	Расчеты Оценщика

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1. составит **117 982 рубля с учетом НДС (округленно).**

²² Три дверных проема

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости оцениваемого объекта является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемого объекта на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

- Затратный подход. Не применялся.

- Сравнительный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена методом сравнения продаж. Результат оценки по сравнительному подходу обладает большой значимостью и представительностью, поскольку он непосредственно основан на рыночной информации о текущем уровне цен на аналогичные оцениваемому объекту недвижимости и учитывает действия факторов, определяющих спрос и предложение на рынке недвижимости г. Москвы.

- Доходный подход. Оценка рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода была выполнена путем построения прогнозной финансовой модели чистых доходов, которые может генерировать оцениваемый объект, в случае сдачи его в аренду. Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода базируется на использовании текущего уровня арендных ставок на объекты-аналоги. Поскольку ставки аренды на аналогичные объекты недвижимости также учитывают действие рыночных факторов спроса и предложения, результат оценки по доходному подходу обладает также большой значимостью и представительностью.

Согласно требованиям, п. 25 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» промежуточные результаты оценки, полученные различными подходами, составляют:

Таблица 76

Подход	Значение, руб.
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	4 150 453
Доходный подход	3 919 230

Таким образом, можно сделать вывод, что полученные результаты при применении разных подходов имеют минимальное расхождение, следовательно, оба результата, полученные в рамках сравнительного и доходного подходов могут быть приняты к согласованию рыночной стоимости объекта оценки.

Проанализировав достоинства и недостатки сравнительного и доходного подходов в оценке объекта недвижимости, Оценщик пришел к заключению, что сравнительный и доходный подходы в равной мере отражают ситуацию на рынке коммерческой недвижимости Москвы. Поэтому Оценщик счел возможным присвоить сравнительному и доходному подходам равные весовые доли (сравнительный подход – 0,5; доходный подход – 0,5).

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 77

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
Объект оценки, руб. с учетом НДС	3 919 230	Не применялся	4 150 453
Удельный вес подхода	0,5	-	0,5
Величина рыночной стоимости объекта оценки без учета устранения перепланировки, руб. с учетом НДС	4 034 841		
Затраты на устранение перепланировки, руб. с учетом НДС	117 982		
Величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом затрат на устранение перепланировки, округленно, руб. с учетом НДС	3 917 000		
Величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом затрат на устранение перепланировки, руб. без учета НДС	3 264 167		

10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта нежилого фонда общей площадью 44,2 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1, по состоянию на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 78

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округ- ленно)	Рыночная стои- мость, руб. с учетом НДС за 1 кв.м.	Рыночная стои- мость, руб. без учета НДС	Рыночная стои- мость, руб. без учета НДС за 1 кв.м.
1	Объект нежилого фонда общей площадью 44,2 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Бусиновская Горка, д.1, корп.1	3 917 000	88 620	3 264 167	73 850

Трубина Елена Сергеевна

Регистрационный №1264.12
в реестре МСНО-НП «ОПЭО»

Примечание: в соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки: от 3 329 450 руб. до 4 504 550 руб. с учетом НДС. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.

11. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Нормативные документы:

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО № 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости(ФСО №7)» от 25.09.2014 г. № 611.
- Стандарты Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (утвержден Решением Правления МСНО - НП «ОПЭО», Протокол от 04.07.2008 г. № 28/08).
- Гражданский кодекс РФ.

Методологические материалы:

- В. В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М. 1997 г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
- Е. П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL, 1978;
- Тарасевич Е. И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобэлт, 1995. 247с.

Источники рыночной и общей информации:

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации (www.economy.gov.ru).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)»;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- Справочник оценщика недвижимости - 2018 «Корректирующие коэффициенты. Скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера Л.А.
- Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А.
- Аналитические материалы Интернет-сайтов: cian.ru, zemet.ru и др.
- Иные, указанные по тексту отчета.