

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://stroy-gin.ru/	8400	9 000
		http://moscow.petrovichstd.ru/	10000	
		http://msk.saturn.net/	8600	

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

Таблица 28. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

п/п	Тип состояния внутренней отделки	Источник информации	Стоимость работ руб. за 1 кв.м площади по полу	Стоимость соотв. материалов, руб. 1 кв.м площади по полу	Всего, руб. за 1 кв.м площадь и по полу	Среднее значение, руб. за 1 кв.м площади по полу
1	Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2700	5 100	5 023
		http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700	
		http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100	
		http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190	
2	Стандарт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7400	12 300	12 398
		http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000	
		http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890	
		http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400	
3	Люкс (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17500	28 900	26 723
		http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500	
		http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990	
		http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500	
4	Стандартный капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9000	16 400	15 920
		http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700	
		http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000	
		http://evdom.ru/remont/types/major/	7 500		16 500	
		http://www.otremontiruem.ru/	7 000		16 000	

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

$$K_{\text{сост}} = \text{Сотд.об} - \text{Сотд.ан},$$

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв.м;
 Сотд.об - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки

оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;

Сюд.ан - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв.м.

Таблица 29. Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв.м площади по полу для Московского региона, руб. с НДС

Объект оценки/Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандарт	Евроремонт
Без отделки	0	3 522	-7 375	-12 398	-26 723
Требуется капитальный ремонт	-3 522	0	-10 897	-15 920	-30 245
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	7 375	10 897	0	-5 023	-19 348
Стандарт	12 398	15 920	5 023	0	-14 325
Люкс	26 723	30 245	19 348	14 325	0

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций г. Москвы (список организаций приведен ниже в таблице), Оценщик выяснил информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для приведения подсобных/вспомогательных помещений в рабочее состояние.

Таблица 30. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Название компании	Источник информации	Контактный телефон	Стоимость, руб. за 1 кв.м
Компания «ЛюксЭлитСтрой»	http://www.luxelitstroy.ru/	8(499)7556860; 8(916)3037447	4000-7000
ООО «СтройСервис-Т»	http://www.gsst.ru/	8(495)9611631	3500-5500
ООО «1000 Ремонтов»	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/	8(499)7033396	3500-4500
Компания «ЕвроДом»	http://evdom.ru/	8(495)2550693	5500-6500

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$Псо = СО * К,$$

где:

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

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

К – ставка капитализации.

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ⁵ на дату оценки, как безрисковой ставки доходности.

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

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

⁵ Источник: <http://www.cbr.ru/>

Таблица 31. Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв.м площади по полу для Московского региона, руб. с НДС для арендных ставок

Объект оценки/Объект аналог	Без отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	Стандарт	Евро
Без отделки	0	273	-572	-961	-2 071
Требуется капитальный ремонт	-273	0	-845	-1 234	-2 344
Стандартная отделка, требующая косметический ремонт	572	845	0	-389	-1 499
Стандарт	961	1 234	389	0	-1 110
Евро	2 071	2 344	1 499	1 110	0

19. **Физическое состояние здания.** Под физическим износом конструктивного элемента и здания в целом понимается ухудшение технического состояния (потеря эксплуатационных, механических и других качеств), в результате чего происходит соответствующая утрата их стоимости.

Согласно данным «Методики определения физического износа зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970 г. № 404, техническое состояние зданий определяется по следующей таблице:

Таблица 32.

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

Размер корректирующего коэффициента, учитывающего степень различия в состоянии зданий объекта оценки и объекта-аналога, как правило, определяется исходя из степени различия физических износов этих зданий.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от физического состояния здания («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.236):

Таблица 33.

Цены офисно-торговых объектов	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительно
хорошее	1	1,22	1,72
удовлетворительное	0,82	1	1,41
неудовлетворительное	0,58	0,71	1
Арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	хорошее	удовлетворительное	неудовлетворительно

хорошее	1	1,20	1,67
удовлетворительное	0,83	1	1,39
неудовлетворительное	0,60	0,72	1

20. **Процент недозагрузки.** Потери от недозагрузки учитывают: потери арендодателя при переоформлении договора аренды, потерю времени при поиске новых арендаторов, потери от прочих непредвиденных обстоятельств, включая неплатежеспособность арендаторов.

Коэффициент принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Авторы: Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018. Для помещений, общей площадью менее 100 кв.м, применяется коэффициент недозагрузки в минимальном размере.

Недогрузка помещений («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.39):

Таблица 34.

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,3%	6,4%	14,3%

21. **Тип площади.** Коммерческие площади делятся на два типа: это основная (площади, соответствующие функциональному назначению здания/помещения) и вспомогательные площади (вспомогательная – это площадь для кладовых, бытовых, складских и других помещений, то есть помещений, которые не предназначены для функционального процесса, соответствующего назначению здания). В большинстве случаев, вспомогательные помещения представляют интерес только для узкого круга потенциальных покупателей (например, они не имеют отдельного входа, доступ в них осуществляется через соседние помещения или помещение имеет форму узкого коридора). Такие помещения стоят значительно меньше, чем основные площади.

Зависимость арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия вспомогательной площади («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.210):

Таблица 35.

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
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

22. **Наличие санузла.** На рынке коммерческой недвижимости встречаются помещения, которые не имеют в своём составе помещений под санузлы, уборные. Отсутствие такого удобства также влияет на стоимость объекта, т.к. создаёт дискомфорт при коммерческой эксплуатации помещения, а устройство санузлов сопряжено со множеством согласований и получением разрешения на перепланировку / переоборудование нежилого помещения.

По мнению Оценщика, диапазон корректировки по данному фактору составляет 4 – 6%, в среднем 5%.

13.6. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам 2018 года составит порядка \$3,2 млрд (или 200 млрд рублей). Такое значение сопоставимо с уровнем

2015 года (\$3,3 млрд), однако на 30% уступает показателю 2016 года (\$4,6 млрд) и на 38% ниже показателя в 2017 года (\$5,2 млрд). Стоит отметить, что около 30% прогнозируемого годового объема сделок с недвижимостью находятся в стадии переговоров и, по ожиданиям специалистов CBRE, должны конвертироваться в закрытые сделки до конца этого года.

Объем инвестиций в коммерческую недвижимость со стороны российских компаний в 2018 году сократится в два раза. Ожидается, что объем вложения со стороны зарубежных компаний (без учета СНГ) останется на прежнем уровне, как и в 2017 году, а в процентном соотношении вырастет на 10 п.п. с 18% до 28%. В структуре иностранных инвестиций по-прежнему доминирует западный капитал.

Оценщиком были найдены и проанализированы предложения к продаже и аренде аналогичных оцениваемому помещений, расположенных непосредственно в городе Москве, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней стоимости и арендной ставке за 1 кв.м вышеназванных площадей:

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов составляет в среднем от 62 349 до 121 528 рублей за 1 кв. м.

Нескорректированная арендная ставка сопоставимых объектов составляет в среднем от 8 160 до 17 532 рублей за 1 кв.м в год.

14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с разделом VI ФСО №7 «Оценка недвижимости» **наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений на основе аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня

исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;

- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;

- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

Допустимость с точки зрения законодательства – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность – кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Максимальная стоимость объекта достигается за счет формирования предельной продуктивности (максимизации вклада) по каждому фактору путем оптимизации соответствующих технико-экономических характеристик объекта на основе принципов оценки и в соответствии с окружающей экономической средой с учетом физических, юридических и финансовых ограничений.

Ниже приведены результаты анализа наиболее эффективного использования применительно к объекту исследования.

Опираясь на анализ наиболее типичного использования нежилых зданий и помещений, расположенных в г. Москва, сегментации рынка коммерческой недвижимости, приведенной в разделе «Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость», а также исходя из технических особенностей оцениваемого Объекта, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования оцениваемого Объекта, следующие виды использования:

- жилое;
- офисное;
- торговое;
- производственное-складское.

В силу того, что оцениваемый Объект относится к объектам нежилого фонда, поэтому использование в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования объекта, удовлетворяющих требованиям физической возможности, допустимости с точки зрения законодательства и финансовой целесообразности:

Таблица 36. Качественный анализ возможных функций использования нежилого помещения

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал объекта
торговая	<ul style="list-style-type: none"> ▪ высокий уровень пешеходных и автомобильных потоков; ▪ престижность местоположения; ▪ наличие отдельного входа с улицы; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ низкий уровень (отсутствие) пешеходных и автомобильных потоков; ▪ расположение на высоком этаже; ▪ отсутствие отдельного входа с улицы;

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал объекта
	<ul style="list-style-type: none"> удобная планировка объекта с достаточной торговой зоной; наличие витринных окон; состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений соответствует требованиям, предъявляемым к торговым объектам на современном рынке коммерческой недвижимости; наличие условий для погрузо-разгрузочных работ; достаточные условия для парковки; и др. 	<ul style="list-style-type: none"> ограничение доступа к объекту (например, вход через проходную); планировка, не позволяющая выделить торговую зону; отсутствие витринных окон или окон, выходящих на улицу; состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений не соответствует требованиям, предъявляемым к торговым объектам на современном рынке коммерческой недвижимости; отсутствие условий для погрузо-разгрузочных работ; отсутствие парковки; и др.
офисная	<ul style="list-style-type: none"> престижность местоположения; наличие лифта, при условии расположения объекта на высоком этаже; наличие отдельного входа; удобная планировка объекта для размещения офиса; состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений соответствует требованиям, предъявляемым к офисным объектам на современном рынке коммерческой недвижимости; хорошая транспортная доступность; хорошая обеспеченность общественным транспортом; достаточные условия для парковки; и др. 	<ul style="list-style-type: none"> низкая престижность местоположения; расположение на территории предприятия; планировка не соответствует оптимальной для размещения офиса; недостаточный уровень естественной инсоляции; состояние внутренней отделки и инженерного оснащения помещений не соответствует требованиям, предъявляемым к офисным объектам на современном рынке коммерческой недвижимости; неудовлетворительная транспортная доступность; низкий уровень обеспеченности общественным транспортом; отсутствие условий для парковки; и др.
производственно-складская	<ul style="list-style-type: none"> расположение на территории предприятия; достаточная высота потолков; наличие условий (в том числе специального оборудования) для погрузо-разгрузочных работ; достаточные условия для подъезда, парковки и маневрирования крупногабаритного грузового автотранспорта; хорошая транспортная доступность; и др. 	<ul style="list-style-type: none"> расположение в жилом доме; расположение на высоком этаже, при условии отсутствия в здании лифта; отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ; ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта; неудобная планировка для размещения производственно-складского объекта; и др.

В результате проведенного анализа наиболее эффективного использования **недвижимого имущества коммерческого назначения**, Исполнитель пришел к следующим выводам:

Физически возможные варианты использования. Оцениваемые нежилые помещения здания позволяют использовать их без замены конструктивных элементов и перепланировки.

Законодательно разрешенные варианты использования. Законодательных ограничений на использование существующего объекта в указанных целях нет.

Финансовая целесообразность. По мнению Оценщика, использование объекта в качестве коммерческого является финансово оправданным. С учетом большого спроса на ликвидные помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта в аренду по ставке, отличной нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а собственник только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанный выше вариант использования объекта для собственника являются финансово оправданными.

Максимальная продуктивность. На этапе максимальной продуктивности Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта Оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка

недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта (локальное местоположение, удаленность/близость от/к метро, застройку квартала, занимаемый этаж, функциональное назначение, особенность доступа и входа, конструктивно-планировочное решение), а также наиболее вероятное его позиционирование на рынке коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что наиболее эффективным будет использование оцениваемого объекта недвижимости в следующем качестве: Помещение свободного назначения.

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

15.1. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Оценка **рыночной стоимости объектов недвижимости** базируется на следующих принципах:

1. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

2. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных

подходов к оценке.

3. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке».

В соответствии с общепринятой практикой оценка рыночной стоимости проводится с использованием трех методологических подходов: сравнительного, доходного и затратного. Выбор метода зависит от объекта оценки, информационной обеспеченности, его соответствия наиболее типичному виду использования объекта оценки и других.

15.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения затратного подхода

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 м² площади или на 1 м³ объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям, продаваемых на рынке, например, строительство под ключ.

В соответствии с п.24 ФСОН[№]7, затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода при расчете стоимости встроенного нежилых помещения.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения

сравнительного подхода

Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений.

В качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

При проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

Для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема.

В зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться следующие методы:

- качественные методы: относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы;
- количественные методы оценки: метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы;
- сочетание качественных и количественных методов.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора.

Метод валового рентного мультипликатора можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. Эта взаимосвязь измеряется валовым рентным мультипликатором (ВРМ) как отношение цены продажи к рентному доходу.

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

- ✓ может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- ✓ в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- ✓ не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравниваемых объектов.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации о продаже аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительных продаж является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше стоимости недвижимости аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто продаются и покупаются, метод сравнения продаж является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона:

- ✓ <http://www.zdanie.info>;
- ✓ <http://www.restate.ru/>;
- ✓ <https://www.cian.ru/>;
- ✓ <https://www.avito.ru/>;
- ✓ <http://www.kvmeter.ru>;
- ✓ <http://www.selibo.ru/>;
- ✓ <http://www.realty.dmir.ru>;
- ✓ <http://www.office.realty-guide.ru/>;
- ✓ <http://www.classifieds24.ru>;
- ✓ <http://www.mtk.ru/>;
- ✓ <http://www.moskva.doski.ru>;
- ✓ <https://web.archive.org/>.

Исходной предпосылкой применения метода сравнения продаж является наличие развитого рынка недвижимости.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов. Оценщик считает возможным применение метода сравнения продаж.

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения доходного подхода

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Учитывая нестабильную рыночную ситуацию, отсутствие свободной достоверной информации о размере ставки дисконтирования и достоверном прогнозировании дохода в условиях сложившейся экономической ситуации в стране, что в итоге может привести к неточности в результатах оценки, Оценщик принял решение не использовать данный метод.

В соответствии с вышесказанным, для оценки рыночной стоимости недвижимого

имущества будет применен доходный подход – метод прямой капитализации.

Вывод: по результатам проведенного анализа (с учетом информации, которой владел Оценщик, а также целей и задач проводимой оценки), было принято решение при установлении рыночной стоимости объекта оценки применить сравнительный и доходный подходы.

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

16.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Метод сравнения продаж

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что рынок установит цену для оцениваемого Объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов аналогичного качества и полезности.

Подход основан на ряде принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что «Экономическая стоимость предмета, как правило, определяется стоимостью приобретения замещающего его товара, обладающего равной привлекательностью». Другими словами, ни один разумный человек не станет сознательно платить за какой-либо товар или услугу больше, чем стоит заменитель такого товара или услуги, обладающей для него равной привлекательностью.

Ключевым в этом определении является выражение «равная привлекательность». Таким образом, принцип замещения не подразумевает «идентичности» объектов недвижимости, выступающих в качестве заменителя оцениваемого Объекта. Вместо этого данный принцип подразумевает инвестиции, привлекательность которых равна привлекательности в оцениваемый Объект. В соответствии с приведенным выше определением, при оценке заменитель оцениваемого Объекта, обладающий равной привлекательностью, является с ним сравнимым или сопоставимым. Выбор сопоставимых сделок – это попытка идентифицировать заменители, которые обладают такой же привлекательностью, что и оцениваемый Объект.

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж. Формула расчета выглядит следующим образом⁶:

$$C_0 = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{0i},$$

$$\sum_{i=1}^k W_i = 1$$

где

C_0 – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

k – количество аналогов;

C_{0i} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i – вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость Объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

⁶ Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости», Спб.: Питер, 2001 г.

- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Исходные данные для верификации

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение площадью 69,4 кв.м - Помещение свободного назначения. В качестве объектов-аналогов подбирались встроенные нежилые помещения аналогичного назначения.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка единых объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций, сопоставимость в обеспеченности земельным участком и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок помещений аналогичного назначения в г. Москве, оценщик выбрал 3 аналога, самых схожих по своим характеристикам с оцениваемым объектом.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Обоснование выбора единицы сравнения

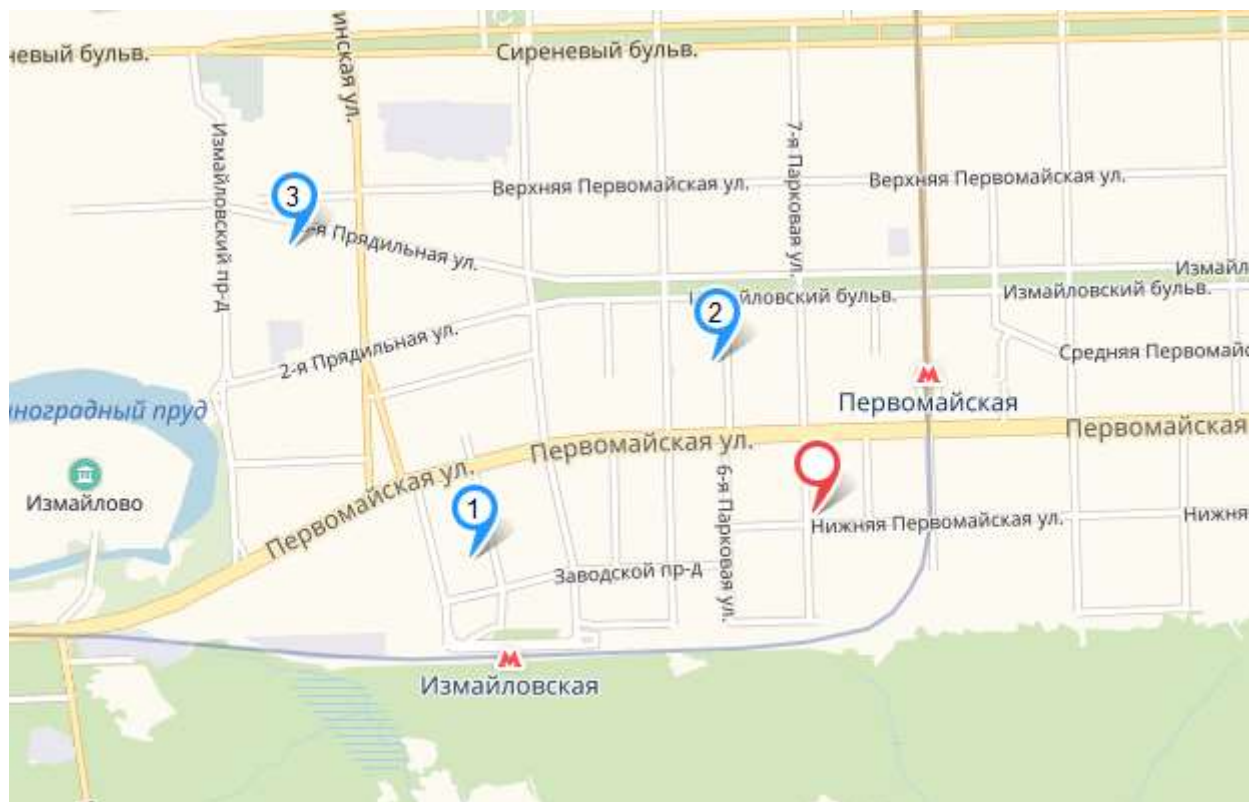
Можно выделить четыре основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.
- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

➤ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Рисунок 4. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



Источник информации: <https://maps.yandex.ru/>

Таблица 37. Характеристика объектов-аналогов и определение рыночной стоимости объекта оценки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Текущее назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, ул. Нижняя Первомайская, д. 11	г. Москва, ул. 2-я Парковая, д. 11	г. Москва, ул. 6-я Парковая, д. 27	г. Москва, ул. 3-я Прядильная, д. 6
Территориальная принадлежность согласно сегментации	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)
Ближайшая станция метро	Первомайская	Измайловская	Первомайская	Измайловская
Удаленность от метро	От 5 до 10 мин.пешком	До 5 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	В транспортной доступности
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	69,40	20,00	134,40	150,00
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
<i>Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв.м</i>	69,40	20,00	134,40	150,00
<i>Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв.м</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
<i>Площадь помещений, расположенных на 2 этаже и выше, кв.м</i>	0,00	0,00	0,00	0,00
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс качества и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка	Требуется капитального ремонта	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие санузла	Есть	Нет	Есть	Есть
Цена предложения, руб.		1 900 000	13 500 000	14 000 000
Цена предложения, руб./кв.м		95 000	100 446	93 333
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/4195575173910163712/	https://realty.yandex.ru/offer/9143927680306568358/	https://realty.yandex.ru/offer/5516078957192870314/

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Контакты		тел. +7 916 736-63-09	тел. +7 917 516-25-80, +7 495 924-06-55	тел. +7 495 220-83-32
Дата предложения/оценки	15.03.2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Цена предложения, руб./кв.м с НДС		95 000	100 446	93 333
Юридические права и ограничения	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		95 000	100 446	93 333
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		95 000	100 446	93 333
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		95 000	100 446	93 333
Дата сделки (предложения)	15.03.2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		95 000	100 446	93 333
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная цена, руб./кв.м		85 215	90 100	83 720
Местоположение	Восточный АО (ЧТК-МКАД), Российская Федерация, г. Москва, ул. Нижняя Первомайская, д. 11	Восточный АО (ЧТК-МКАД), г. Москва, ул. 2-я Парковая, д. 11	Восточный АО (ЧТК-МКАД), г. Москва, ул. 6-я Парковая, д. 27	Восточный АО (ЧТК-МКАД), г. Москва, ул. 3-я Прядильная, д. 6
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		85 215	90 100	83 720
Ближайшая станция метро	Первомайская	Измайловская	Первомайская	Измайловская
Удаленность от метро	От 5 до 10 мин.пешком	До 5 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	В транспортной доступности
Величина корректировки		-6,0%	0,0%	15,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	90 100	96 278
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	90 100	96 278
Общая площадь помещений, м²	69,40	20,00	134,40	150,00
Величина корректировки		0,0%	6,6%	7,8%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	96 047	103 788
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	96 047	103 788
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина корректировки		0,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	83 561	90 296
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	83 561	90 296
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	83 561	90 296
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	83 561	90 296
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	83 561	90 296
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		80 102	83 561	90 296
Наличие санузла	Есть	Нет	Есть	Есть
Величина корректировки		5,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		84 107	83 561	90 296
Класс качества и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Величина корректировки		15 920	0	0
Скорректированная цена, руб./кв.м		100 027	83 561	90 296
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		17,4%	-7,3%	7,9%
Коэффициент весомости		0,17901	0,42671	0,39428
Коэффициент вариации, %	7,4%			
Средневзвешенная стоимость, с НДС, руб./кв.м	89 164			
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.	6 187 982			

Источник: расчеты Оценщика

* Принт-скрины объектов-аналогов представлены в Приложении к Отчету.

Таким образом, стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки с учетом округлений и допущений составляет (округлённо до тысяч):

6 188 000 рублей с учетом НДС.

Определение элементов сравнения

В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

При расчете используются объекты-аналоги, наиболее сопоставимые по техническим характеристикам и местоположению с оцениваемым объектом.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что права собственности на объекты недвижимости, условия продажи, условия финансирования для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости, так же было выяснено, что все объекты имеют стихийную парковку, расположены в зданиях, находящихся в удовлетворительном состоянии, данные параметры не корректировались.

Для обеспечения наибольшей сопоставимости объектов-аналогов и оцениваемого объекта анализировались следующие корректировки:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- местоположение;
- удаленность от метро;
- общая площадь;
- этаж расположения;
- физическое состояние здания;
- расположение относительно линии застройки;
- наличие отдельного входа;
- наличие и тип парковки;
- состояние внутренней отделки объекта и пр.

Введение и обоснование корректировок

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав на помещения не вводится, так как и объекты-аналоги, и исследуемый объект передаются на правах собственности.

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения по продаже объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, аренда в кредит). В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок купли/продажи осуществляется за счет собственных средств покупателя / продавца. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при продаже не требуется.

Поправка на условия продажи (нерыночные условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Цель оценки предполагает расчет права собственности. Условия продажи объектов-аналогов предполагают рыночные условия.

Поправка на дату предложения

В процессе сравнения даты оценки с датой размещения объявления о продаже аналогов следует учитывать, что рыночные условия постепенно изменяются, и цена, по которой аналог выставлен на продажу, может измениться с течением времени. Как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, цена объекта находится на одном уровне. Таким образом, предложения цен Аналогов не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки. Все предложения по аренде объектов - аналогов зафиксированы в течение полугода до даты определения стоимости и актуальны на дату оценки. На этом основании корректировка на рыночные условия не применялась.

Поправка на величину НДС

Расчет производится с учетом НДС. Цены предложения аналогов являются предлагаемыми ценами, которые могут не включать НДС. Для корректного сравнения необходимо предлагаемые цены аналогов привести к единому базису, а именно: с НДС в составе цены. Аналоги, не включающие НДС, корректировались на сумму НДС.

Для дальнейших расчетов все предлагаемые цены приняты как с НДС.

Поправка на возможность торга

Информация о ценах сделок по продаже с объектами недвижимости в основном является закрытой, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа используются цены предложения на сравниваемые объекты. С учетом сложившейся практики и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен следует включать «скидку на торг».

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» и составила для аналогичных помещений -10,3%.

Поправка на местоположение

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 38.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Территориальная принадлежность согласно сегментации	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на удаленность от метро

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 39.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от метро	От 5 до 10 мин.пешком	До 5 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	В транспортной доступности
Величина корректировки		-6,0%	0,0%	15,0%

Поправка на линию застройки и ориентацию входа

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 40.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально/вх од со двора	Внутриквартально/вх од со двора	Внутриквартально/вх од со двора	Внутриквартально/вх од со двора
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на площадь

Поскольку площади объектов-аналогов отличаются от площади объекта оценки, Оценщиком были определены корректировки на площадь по всем объектам-аналогам. Расчет проведен на основании данных в разделе «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 41.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	69,40	20,00	134,40	150,00
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	6,6%	7,8%

Поправка на этаж расположения

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 42.

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м, в т.ч.		69,4	20,0	134,4	150,0
подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,75	69,4	20,0	134,4	150,0
1-ый этаж	1,00	-	-	-	-
2 этаж и выше	0,78	-	-	-	-
Доля площади подвала к общей площади объекта		0%	0%	0%	0%
Доля площади цоколя к общей площади объекта		100%	100%	100%	100%
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0%	0%	0%	0%
Доля площади 2-го этажа к общей площади объекта		0%	0%	0%	0%
Удельный показатель коэффициента		0,75	0,75	0,75	0,75
Корректирующий коэффициент			1,000	1,000	1,000
Корректирующий коэффициент, %			0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на наличие отдельного входа

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Таблица 43.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть