

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	-13,0%	-13,0%

Поправка на наличие витринных окон

Корректировка имеет значение для торговых помещений (однако Оценщик анализирует и другие типы помещений на соответствие данному параметру) и определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости». В расчетах используется среднее значение из доверительного интервала – 18% (обратная корректировка составит 0,85 ($0,85 = 1/1,18$)).

Таблица 44.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие витринных окон				
Корректирующий коэффициент, %				

Поправка на тип объекта

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

Таблица 45.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на доступ к объекту

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

Таблица 46.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на тип парковки

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

Таблица 47.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на физическое состояние здания

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

Таблица 48.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректирующий коэффициент, %		0%	0%	0%

Поправка на наличие санузла

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

Таблица 49.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие санузла	Есть	Нет	Есть	Есть
Корректирующий коэффициент, %		5,0%	0,0%	0,0%

Поправка на состояние отделки

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

Таблица 50.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс качества и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректирующий коэффициент, руб.		15 920	0	0

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

S_{1..n} – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S₁ – сумма корректировок n-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок 1-го аналога;

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

16.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Метод прямой капитализации

В соответствии с ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход

является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

Вместе с тем существует несколько типов собственности, имеющих одну общую черту – все они по своему функциональному назначению предназначены для ведения специфического бизнеса. К подобным объектам относятся гостиницы, спортивно-оздоровительные комплексы, автозаправочные станции и т.д.

Так как оцениваемое здание не является специализированным объектом и может использоваться для различных целей, Оценщик использовал в качестве источника доходов – доходы от сдачи помещений различного назначения в аренду.

Формула для расчета рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации имеет вид:

$$V = \frac{I}{R},$$

где

V – рыночная стоимость объекта оценки;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости

- Определение потенциального валового дохода.
- Определение действительного валового дохода.
- Определение чистого операционного дохода.
- Определение ставки капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки по вышеуказанной формуле.

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом

Учитывая, расположение, планировку и отделку помещений оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект возможно использовать в качестве помещения следующего назначения: Помещение свободного назначения.

Масштаб объекта и его конструктивные характеристики позволяют сделать вывод о том, что помещения могут сдаваться в аренду целиком.

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта – 69,4 кв.м.

Определение рыночной арендной ставки

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам помещениям оцениваемого объекта.

Исходные данные для верификации

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде помещений аналогичных оцениваемому. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок.

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

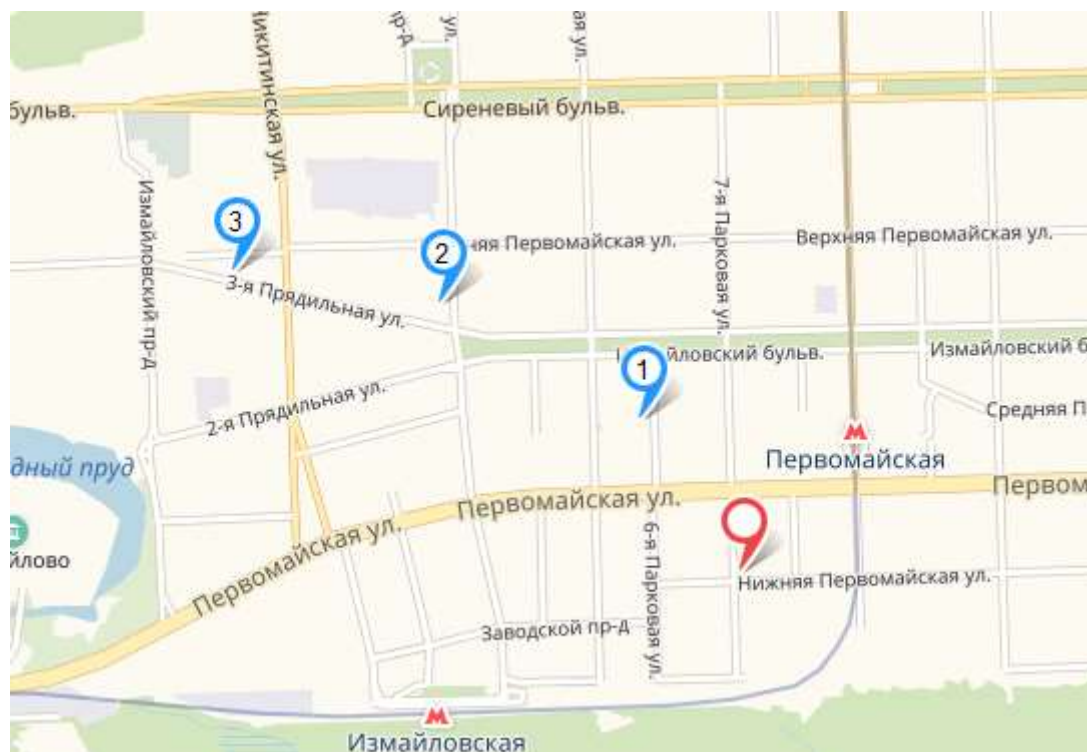
В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и

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).

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка аналогичных оцениваемому объектам со сходными характеристиками.

Рисунок 5. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



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

Таблица 51. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы за помещения оцениваемого объекта

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 пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Адрес	Российская Федерация, г. Москва, ул. Нижняя Первомайская, д. 11	г. Москва, ул. 6-я Парковая, д. 27	г. Москва, ул. 3-я Парковая, д. 37	г. Москва, ул. 3-я Прядильная, д. 5
Территориальная принадлежность согласно сегментации	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)
Ближайшая станция метро	Первомайская	Первомайская	Измайловская	Измайловская
Удаленность от метро	От 5 до 10 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	От 10 до 15 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	Первая линия второстепенной улицы
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Нет
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	69,40	134,40	55,00	23,70
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	134,40	55,00	23,70
<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	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт
Коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация	Электричество, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Нет
Арендная ставка, руб./кв.м в год		12 000	12 000	8 160
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Не включены	Включены

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Источник информации		https://realty.yandex.ru/offer/2967405291580763255/	https://www.cian.ru/rent/commercial/177845801/	https://realty.yandex.ru/offer/5532029059487917837/
Контакты		тел. +7 495 769-46-63	тел. + 7 929 916-75-11, +7 964 623-21-22	тел. +7 915 421-99-07
Дата предложения/оценки	15.03.2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Введение корректировок				
Арендная ставка, руб./кв.м в год с учетом НДС		12 000	12 000	8 160
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Не включены	Включены
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Величина корректировки на ЭР		0,0%	8,0%	0,0%
Величина корректировки на КП		0,0%	-6,0%	0,0%
Величина корректировки общая		0,0%	2,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		12 000	12 240	8 160
Юридические права и ограничения	Право пользования	Право пользования	Право пользования	Право пользования
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		12 000	12 240	8 160
Условия финансирования	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		12 000	12 240	8 160
Условия аренды	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		12 000	12 240	8 160
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 арендная ставка, руб./кв.м в год		12 000	12 240	8 160
Тип данных	Сделка (условно)	Предложение	Предложение	Предложение
Величина корректировки		-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		11 004	11 224	7 483
Местоположение	Восточный АО (ЧТК-МКАД), Российская Федерация, г. Москва, ул. Нижняя Первомайская, д. 11	Восточный АО (ЧТК-МКАД), г. Москва, ул. 6-я Парковая, д. 27	Восточный АО (ЧТК-МКАД), г. Москва, ул. 3-я Парковая, д. 37	Восточный АО (ЧТК-МКАД), г. Москва, ул. 3-я Прядильная, д. 5
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		11 004	11 224	7 483
Ближайшая станция метро	Первомайская	Первомайская	Измайловская	Измайловская
Удаленность от метро	От 5 до 10 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	От 10 до 15 мин.пешком	В транспортной доступности
Величина корректировки		0,0%	7,0%	15,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		11 004	12 010	8 605
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Величина корректировки		0,0%	0,0%	-15,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		11 004	12 010	7 314
Общая площадь помещений, м²	69,40	134,40	55,00	23,70
Величина корректировки		7,3%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		11 807	12 010	7 314
Этаж расположения	Цоколь	Цоколь	Цоколь	Цоколь
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		11 807	12 010	7 314
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Нет
Величина корректировки		-13,0%	-13,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		10 272	10 449	7 314
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		10 272	10 449	7 314
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		10 272	10 449	7 314
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		10 272	10 449	7 314
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		10 272	10 449	7 314

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		10 272	10 449	7 314
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Нет
Величина корректировки		0,0%	0,0%	5,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		10 272	10 449	7 680
Класс качества и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт
Величина корректировки		0	0	389
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		10 272	10 449	8 069
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		-6,7%	-6,9%	7,8%
Коэффициент весомости		0,3535	0,3430	0,3035
Коэффициент вариации, %	11,3%			
Средневзвешенная арендная ставка, с НДС, без КУ, руб./кв.м	9 664			

Источник: расчеты Оценщика

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

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне **9 664 руб./кв.м/год**, с НДС, с учетом операционных и эксплуатационных расходов, за исключением коммунальных платежей. Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку⁷.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв.м/год нежилого помещения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв.м/год.

3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Определение поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик рассмотрел корректировки по следующим параметрам:

- поправка на торг;
- поправка на величину НДС в арендной ставке;
- поправка на линию расположения;
- поправка на удаленность от метро;
- поправка на площадь;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;
- корректировка на наличие коммунальных платежей и пр.

Поправка на наличие коммунальных платежей

В качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная ставка с учетом всех расходов, за исключением коммунальных платежей. Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» эксплуатационные расходы составляют 8%, коммунальные платежи составляют 6% от арендной ставки.

Таблица 52.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Эксплуатационные расходы	Включены	Включены	Не включены	Включены
Коммунальные платежи	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Величина корректировки на ЭР		0,0%	8,0%	0,0%
Величина корректировки на КП		0,0%	-6,0%	0,0%
Величина корректировки общая		0,0%	2,0%	0,0%

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

⁷ «Оценка недвижимости» авторы А.Г.Грязнова, М.А. Федотова

В данном случае корректировка на объем передаваемых прав на помещения не вводится, так как и объекты-аналоги, и оцениваемые объекты недвижимости передаются на правах пользования на условиях аренды.

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 аренде объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, аренда в кредит). В данном случае Оценщиком принято допущение, что финансирование сделок аренды осуществляется за счет собственных средств арендатора. В этой связи введение корректировки на условия финансовых расчетов при аренде не требуется.

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

Условия коммерческой аренды объектов-аналогов не предполагают никаких дополнительных платежей помимо коммунальных расходов, которые оплачиваются отдельно. Таким образом, корректировка по данному фактору не требуется.

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 в арендной ставке

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

Для дальнейших расчетов все предлагаемые ставки приняты как с НДС.

Поправка на возможность торга

Информация о ценах сделок по аренде 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 -8,3%.

Поправка на местоположение

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

Таблица 53.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Территориальная принадлежность сегментации согласно	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)	Восточный АО (ЧТК-МКАД)

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
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 54.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Удаленность от метро	От 5 до 10 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	От 10 до 15 мин.пешком	В транспортной доступности
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	7,0%	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 55.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора	Внутриквартальн о/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	-15,0%

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 56.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	69,40	134,40	55,00	23,70
Корректирующий коэффициент, %		7,3%	0,0%	0,0%

Поправка на этаж расположения

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

Таблица 57.

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м, в т.ч.		69,4	134,4	55,0	23,7
подвал	0,71	-	-	-	-
цоколь	0,75	69,4	134,4	55,0	23,7
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%
-------------------------------	--	--	----	----	----

Поправка на наличие отдельного входа

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

Таблица 58.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие отдельного входа	Нет	Есть	Есть	Нет
Корректирующий коэффициент, %		-13,0%	-13,0%	0,0%

Поправка на наличие витринных окон

Корректировка имеет значение для торговых помещений (однако Оценщик анализирует и другие типы помещений на соответствие данному параметру) и определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости». В расчетах используется среднее значение из доверительного интервала – 18% (обратная корректировка составит 0,85 ($0,85 = 1/1,18$)).

Таблица 59.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на тип объекта

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

Таблица 60.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на доступ к объекту

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

Таблица 61.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на тип парковки

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

Таблица 62.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на физическое состояние здания

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

Таблица 63.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее

состояние конструктивных элементов здания				
Корректирующий коэффициент, %		0%	0%	0%

Поправка на наличие санузла

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

Таблица 64.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Нет
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	5,0%

Поправка на состояние отделки

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

Таблица 65.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс качества и состояние внутренней отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка, требующая косметический ремонт
Корректирующий коэффициент, руб.		0	0	389

Прочие доходы

Оценщик считает, что для оцениваемого объекта прочие доходы не характерны.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовый доход – это сумма всех ожидаемых денежных поступлений от сдачи объекта в аренду.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A,$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» процент недозагрузки составляет 6,4% (так как площадь объекта оценки менее 100 кв. м, в расчетах учитывается минимальное значение процента недозагрузки).

Расчет операционных расходов

Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» составляют 17,5% от ПВД.

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной действительного валового дохода и величиной операционных расходов.

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П}_3 - \text{Р}_o) = (\text{ДВД} - \text{Р}_o),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;

П₃ – потери от недозагрузки помещений, руб./год;

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Р_o – операционные расходы, руб./год.

Расчет ставки капитализации

Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектов составляет 10,7%.

Таблица 66. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь, кв.м	69,4
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год	9 664
Потенциальный валовой доход, руб.	670 682
Недогрузка, %	6,4%
Действительный валовой доход, руб.	627 758
Операционные расходы, %	17,5%
Операционные расходы, руб.	117 369
Чистый операционный доход, руб.	510 389
Коэффициент капитализации, %	10,7%
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с НДС, руб.	4 769 991

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

4 770 000 рублей с учетом НДС

17. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.⁸

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

В рамках настоящего Отчета при оценке рассматриваемого объекта недвижимости были применены сравнительный и доходный подходы. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Ниже отражены результаты каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Таблица 67. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход к оценке	С учетом НДС (округленно), руб.	Без учета НДС (округленно), руб.
Сравнительный подход	6 188 000	5 157 000
Доходный подход	4 770 000	3 975 000

⁸ П. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

Затратный подход	Не применялся	Не применялся
------------------	---------------	---------------

В настоящем разделе Отчета сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно итоговой стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Руководствуясь опытом Оценщика, принимая во внимание преимущества и недостатки используемых подходов, а также исходя из принципов достаточности и обоснованности использованной информации, Оценщик использовал следующую модель согласования результатов.

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

$$C = \sum C_i \times K_i,$$

где:

C – итоговая величина стоимости объекта, руб.;

C_i – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;

K_i – весовые коэффициенты каждого из подходов (сумма $\sum K_i = 1$).

Описанными выше различными методами в рамках сравнительного и доходного подходов Оценщику удалось найти два ориентира рыночной стоимости оцениваемого имущества. Окончательное, итоговое суждение о стоимости имущества выносится Оценщиком на основе анализа полученных ориентиров стоимости оцениваемого имущества, полученных в рамках классических подходов к оценке.

Для расчета весов использованных методов были проделаны следующие вычисления:

- построение матрицы (таблицы) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- определение суммы баллов каждого подхода;
- определение суммы баллов всех используемых подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов рассчитывается расчетный вес подхода в процентах;
- округление расчетных весов подходов в целях использования данных весов для согласования.

На основе округленных весов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей. Расчет весовых коэффициентов представлен в таблице ниже.

Таблица 68. Расчет весовых коэффициентов

Критерий	Подход/Баллы	
	Доходный	Сравнительный
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и	5	5

Критерий	Подход/Баллы	
	Доходный	Сравнительный
динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски)		
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д.	5	5
Общее количество баллов	20	20
	40	
Итоговые весовые коэффициенты	0,50	0,50

Рыночная стоимость объекта недвижимости определится, как взвешенная, полученная каждым из подходов, и составит на дату оценки:

Таблица 69. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	4 770 000	0,500
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	6 188 000	0,500
Результаты затратного подхода, руб. с учетом НДС	не применялся	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	5 479 000	
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	78 948	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	4 566 000	
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	65 793	

Анализ существенности / несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами

В соответствии с п. 25 ФСО №1 «Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Для определения интервала (диапазона) стоимости, полученной для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов недвижимости, были использованы данные Справочника "Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки (пп. 25 и 26 ФСО №1 и п. 30 ФСО №7)" (Лейфер Л.А., г. Нижний Новгород, 2017 г.).

Таблица 70. Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении различных подходов

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Результат расчета, руб.	не применялся	6 188 000	4 770 000
Развитость рынка	-	Активный	Активный
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12	16,5
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Не применялся	5 445 440	3 982 950
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	Не применялся	6 930 560	5 557 050

Результаты, полученные в рамках подходов, пересекаются, следовательно, расхождение результатов оценки следует признать **несущественным**.

Суждение о границах интервала для итоговой стоимости оценки

Используя величину согласованной оценки и значение полуширины интервала неопределенности, рассчитываются границы интервала (диапазона) стоимости.

Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта определяется на основе данных справочника «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2017г., стр.94-96.

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

$$C = k_a a + k_b b,$$

Где:

k_a, k_b - весовые коэффициенты, удовлетворяющие условию: $k_a + k_b = 1$

$a[a_{\min}, a_{\max}]$ - оценка, полученная в рамках первого подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый с первым подходом

$b[b_{\min}, b_{\max}]$ - оценка, полученная в рамках второго подхода (метода), и интервал неопределенности, ассоциируемый со вторым подходом

$c[c_{\min}, c_{\max}]$ - оценка, полученная в результате согласования двух оценок, и интервал неопределенности, ассоциируемый с согласованной оценкой.

Таблица 71 Расчет границ интервала

Показатель	Значение
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	5 479 000
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	540 113
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	4 938 887
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	6 019 113

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 15.03.2019 г. составляет:

Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	5 479 000
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	78 948
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	4 566 000
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	65 793

Оценщик

Ершов А.А.

18. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции).
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №297 от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №298 от 20 мая 2015 г.
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №299 от 20 мая 2015 г.
5. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Министерством экономического развития Российской Федерации приказом №611 от 25 сентября 2014 г.
6. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
7. Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
9. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
10. Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
11. Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
12. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
13. Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса. – Москва, «Финансы и статистика», 1998.
14. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В. Рутгайзера, М, "Дело", 2008 г.
15. "Справочник оценщика недвижимости" Приволжского центра финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород.
16. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД)», издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
17. «Сборник рыночных корректировок (СРК)», издание ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО) под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
18. Информационно-аналитический Бюллетень «RWAY».
19. Интернет сайты.
20. Иные источники, ссылки на которые указаны в тексте настоящего Отчета.