

| Объект оценки                | Объект аналог |      |
|------------------------------|---------------|------|
| Нежилое встроенное помещение | 1,00          | 0,89 |
| Отдельно стоящее здание      | 1,12          | 1,00 |

**Матрица корректировок для арендных ставок**

Таблица 28

| Объект оценки                | Объект аналог                |                         |
|------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Тип объекта                  | Нежилое встроенное помещение | Отдельно стоящее здание |
| Нежилое встроенное помещение | 1,00                         | 0,92                    |
| Отдельно стоящее здание      | 1,09                         | 1,00                    |

### 6.3.6.8 Состояние отделки

Физическое состояние объекта (состояние внутренней отделки и здания, в котором расположен объект) оказывает существенное влияние на стоимость объекта и величину арендной ставки.

Поправка для цен предложения определялась на основании рыночных данных:

Информационная база для расчета поправки:

Таблица 29

| Наименование показателя  | Значение  | Значение  |
|--|---|---|
| Источник информации  | <a href="https://nashabrigada.ru/rasce-nki-na-otdelochnye-raboty-prajs-list/">https://nashabrigada.ru/rasce-nki-na-otdelochnye-raboty-prajs-list/</a>                           | <a href="https://www.remontmdv.ru/slugie/remont-ofisov/">https://www.remontmdv.ru/slugie/remont-ofisov/</a>   |
| Черновая отделка с НДС, руб. / кв.м.   | 3 900   | 4 041   |
| <b>Черновая отделка с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>   | <b>3 971</b>  |   |
| Источник информации  | <a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>   | <a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a> |
| Косметический ремонт с НДС, руб. / кв.м.   | 3000  | 3500  |
| Источник информации  | <a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>   | <a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a> |
| Косметический ремонт с НДС, руб. / кв.м.   | 3000  | 3500  |
| <b>Косметический ремонт с учетом НДС, округленно, руб./кв.м.</b>   | <b>3 250</b>  |   |
| Источник информации  | <a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>   | <a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a> |
| Стандартная отделка с НДС, руб. / кв.м.  | 7 000   | 8 500   |
| <b>Стандартная отделка без учета черновой отделки с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>                         | <b>7 750</b>  |   |
| <b>Стандартная отделка, включая черновую отделку с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>                          | <b>11 721</b>   |   |
| Источник информации  | <a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>   | <a href="https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php">https://www.bestremproekt.ru/remont-ofisa/remont-ofisnykh-pomeschenij.php</a> |
| Эксклюзивный ремонт с НДС, руб. / кв.м.  | 18 000  | 18 000  |
| <b>Улучшенная отделка (люкс) без учета черновой отделки с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>                   | <b>18 000</b>   |   |
| <b>Улучшенная отделка (люкс), включая черновую отделку с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>                    | <b>21 971</b>   |   |
| Источник информации (цены приняты без локальных акций и скидок)  | <a href="http://www.remof.ru/price.htm">http://www.remof.ru/price.htm</a>   | <a href="http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>   |
| Капитальный ремонт помещений (строительные работы, с учетом черновой отделки) с учетом НДС, руб. / кв.м. | 11 000  | 12 400  |
| <b>Капитальный ремонт, включая черновую отделку с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>                           | <b>15 671</b>   |   |
| Источник информации (цены приняты без локальных акций и скидок)  | <a href="http://www.sk-restavrador.ru/restavratsiya-rekonstruktsiya-zdaniy-i-sooruzheniy/">http://www.sk-restavrador.ru/restavratsiya-rekonstruktsiya-zdaniy-i-sooruzheniy/</a> | <a href="http://www.sk-solid.ru/stroitelstvo/kapitalnoe/">http://www.sk-solid.ru/stroitelstvo/kapitalnoe/</a>   |

| Наименование показателя  | Значение      | Значение |
|--|---------------|----------|
| Реконструкция зданий/восстановительный ремонт помещений (строительные работы, с учетом черновой отделки) с НДС, руб. / кв.м. | 19 500        | 19 000   |
| <b>Реконструкция зданий/восстановительный ремонт помещений, включая черновую отделку с учетом НДС, руб. / кв.м.</b>          | <b>19 250</b> |          |

#### Матрица корректировок на состояние отделки торгово-офисных объектов

Таблица 30

| Объект оценки                  | Объект аналог |                     |                           |                                |                              |                         |
|--------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Корректировка                  | Без отделки   | Стандартная отделка | Улучшенная отделка (Люкс) | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Требуется реконструкция |
| Без отделки                    | 0             | -11 721             | -21 971                   | -3 250                         | 7 921                        | 11 500                  |
| Стандартная отделка            | 11 721        | 0                   | -10 250                   | 3 250                          | 15 671                       | 19 250                  |
| Улучшенная отделка (Люкс)      | 21 971        | 10 250              | 0                         | 18 721                         | 21 971                       | 20 500                  |
| Требуется косметический ремонт | 3 250         | -3 250              | -18 721                   | 0                              | 12 421                       | 16 000                  |
| Требуется капитальный ремонт   | -7 921        | -15 671             | -21 971                   | -12 421                        | 0                            | 3 580                   |
| Требуется реконструкция        | -11 500       | -19 250             | -20 500                   | -16 000                        | -3 580                       | 0                       |

Для ставок аренды поправка рассчитывается путем капитализации данной расценки. Используется ставка капитализации для объекта оценки из данных анализа рынка.

Таблица 31

| Объект оценки                  | Объект аналог |                     |                           |                                |                              |                         |
|--------------------------------|---------------|---------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Корректировка                  | Без отделки   | Стандартная отделка | Улучшенная отделка (Люкс) | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Требуется реконструкция |
| Без отделки                    | 0             | -1 207              | -2 263                    | -335                           | 816                          | 1 185                   |
| Стандартная отделка            | 1 207         | 0                   | -1 056                    | 335                            | 1 614                        | 1 983                   |
| Улучшенная отделка (Люкс)      | 2 263         | 1 056               | 0                         | 1 928                          | 2 263                        | 2 112                   |
| Требуется косметический ремонт | 335           | -335                | -1 928                    | 0                              | 1 279                        | 1 648                   |
| Требуется капитальный ремонт   | -816          | -1 614              | -2 263                    | -1 279                         | 0                            | 369                     |
| Требуется реконструкция        | -1 185        | -1 983              | -2 112                    | -1 648                         | -369                         | 0                       |

### 6.3.7 Экономические характеристики

#### 6.3.7.1 Наличие долгосрочных договоров аренды

Типичным сроком заключения договоров аренды коммерческой недвижимости является 11 месяцев (менее 1 года). Наличие заключенных долгосрочных договоров аренды (сроком более 1 года) может оказывать существенное влияние на стоимости объекта недвижимости.

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.

### 6.3.7.2 Эксплуатационные расходы на содержание объекта

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

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

Таблица 32

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

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

### 6.3.8 Наиболее эффективное использование

#### 6.3.8.1 Наиболее эффективное использование объекта недвижимости

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

Целесообразно подбирать аналоги сопоставимого назначения.

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

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

Таблица 108

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

Таблица 33

| Тип площади     | Корректировка |
|-----------------|---------------|
| Основная        | 1,00          |
| Вспомогательная | 0,68          |

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

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

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

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения. Объект относится к низко классной недвижимости (класс С);
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 10,30%;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют для аналогичных помещений – 10,3%;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 15 225 – 80 527 руб./кв.м.;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям аналогичного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 5 450 – 11 000 руб./кв.м. в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг);
- ✓ Операционные расходы для аналогичных помещений составляют 4 218 руб./кв.м. в год с учетом НДС, эксплуатационные расходы – 2 788 руб./кв.м. в год с учетом НДС;
- ✓ Коммунальные расходы для аналогичных помещений составляют – 20%.
- ✓ Нетипичные расходы (уборка общих помещений, услуги ресепшен, охрана) для аналогичных помещений составляют – 1 265 руб./кв.м. в год с учетом НДС.
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде аналогичных объектов, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов-аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов-аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и,

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

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

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

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

При использовании сравнительного подхода обычная процедура оценки выглядит следующим образом:

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

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

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

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

В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

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

Корректировки по элементам сравнения вносятся последовательно.

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

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

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

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

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

**Описание объекта оценки и объектов-аналогов**

Таблица 34

| Элементы сравнения  |   | Объект оценки  | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3  |
|---|---|--|--|--|--|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Передаваемые права                              | Право собственности  | Право собственности                                    | Право собственности  | Право собственности                                    |
|   | Наличие обременений                             | нет  | Нет  | нет  | нет  |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Нетипичные условия финансирования               | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  |
| Условия сделки  | Особые условия продажи                          | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  |
| Условия рынка   | Время продажи/предложения                       | Март 2019  | Март 2019  | Март 2019  | Март 2019  |
|   | Торг  | -  | Предусмотрен   | Предусмотрен   | Предусмотрен   |
| Местоположение объекта  | Адрес расположения                              | г. Москва, ул. Саратовская, д. 1, корп. 1                                      | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Чистова, 6А        | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Люблинская ул., 9К1                            | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Шкулева, 9К2       |
|   | Зона расположения                               | ЮВ-2   | ЮВ-2   | ЮВ-2   | ЮВ-2   |
|   | Станция метро/МЦК                               | Текстильщики   | Волжская   | Текстильщики   | Волжская   |
|   | Расстояние до метро, км.                        | 0,69   | 1,2  | 0,4  | 0,7  |
|   | Время в пути до станции метро/МЦК               | 5-10 минут пешком  | 10-15 минут пешком                                     | до 5 минут пешком  | 5-10 минут пешком                                      |
|   | Расположение входа относительно линии застройки | Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов) | Вход со двора (а также внутриквартальное расположение) | Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов) | Вход со двора (а также внутриквартальное расположение) |
| Физические характеристики   | Этаж/этажи расположения                         | 1 этаж   | 1 этаж   | подвал, 1 этаж   | 1 этаж   |
|   | Общая площадь, кв.м., в т.ч.                    | 166,8  | 134,0  | 232,2  | 230,3  |
|   | - площадь подвала, кв. м                        | 0,0  | 0,0  | 122,7  | 0,0  |



|   |   |                              |                              |                                |                              |
|---|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
|   | - площадь цокольного этажа, кв. м           | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                            | 0,0                          |
|   | - площадь 1 этажа, кв. м                    | 166,8                        | 134,0                        | 109,5                          | 230,3                        |
|   | - площадь 2 этажа (антресоли), кв. м        | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                            | 0,0                          |
|   | Диапазон площади, кв. м                     | 100-250                      | 100-250                      | 100-250                        | 100-250                      |
|   | Основная площадь, кв.м.                     | 166,8                        | 134,0                        | 232,2                          | 230,3                        |
|   | Вспомогательная площадь, кв. м              | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                            | 0,0                          |
|   | Тип входа                                   | Есть отдельный вход          | Есть отдельный вход          | Есть отдельный вход            | Есть отдельный вход          |
|   | Витринное остекление                        | Есть витринные окна          | Нет витринных окон           | Есть витринные окна            | Нет витринных окон           |
|   | Наличие санузла                             | Есть                         | Есть                         | Есть                           | Есть                         |
|   | Тип парковки                                | Стихийная                    | Стихийная                    | Стихийная                      | Организованная               |
|   | Тип объекта                                 | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение   | Нежилое встроенное помещение |
|   | Состояние отделки                           | Требуется капитальный ремонт | Стандартная отделка          | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка          |
| Экономические характеристики                            | Наличие долгосрочных договоров аренды       | Нет                          | Нет                          | Нет                            | Нет                          |
| Использование   | Наиболее эффективное использование          | Свободного назначения        | Свободного назначения        | Свободного назначения          | Свободного назначения        |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Характеристики (элементы)                   | Отсутствуют                  | Отсутствуют                  | Отсутствуют                    | Отсутствуют                  |
| Стоимостные характеристики                              | Цена предложения, руб.                      | -                            | 13 999 000                   | 27 626 161                     | 29 000 000                   |
|   | Наличие в стоимости НДС                     | НДС включен                  | НДС не включен/УСН           | НДС включен                    | НДС включен                  |
|   | Цена предложения, руб. (с учетом НДС)       |                              | 13 999 000                   | 27 626 161                     | 29 000 000                   |
|   | Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС) | -                            | 104 470                      | 118 976                        | 125 923                      |
| Источники информации                                    | Контактный телефон                          | -                            | 8(926)249-5117               | 8(495)777-5445                 | 8(916)652-6115               |

|                           | Источник информации   | Данные, предоставленные Заказчиком | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199863462/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199863462/</a>   | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201673220/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201673220/</a>   | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203258454/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203258454/</a>   |
|---------------------------|---|------------------------------------|---|---|---|
| Дополнительная информация | Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров |                                    | В ходе телефонных переговоров с собственником/представителем собственника получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Обременений нет, Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 134 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Наличие долгосрочных договоров аренды - Нет | В ходе телефонных переговоров с собственником/представителем собственника получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Обременений нет, Этаж/этажи расположения - подвал, 1 этаж, основная площадь - 232,2 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Наличие долгосрочных договоров аренды - Нет | В ходе телефонных переговоров с собственником/представителем собственника получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Обременений нет, Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 230,3 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Наличие долгосрочных договоров аренды - Нет |

### 7.1.2 Обоснование корректировок

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

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

Корректировка не применяется, так как объекты сопоставимы по объему передаваемых прав. Наличие обременений объекта оценки анализируется отдельно.

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

#### Условия продажи

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

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

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

#### Условия рынка

##### *Время продажи*

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

В соответствии с данными научно-практического издания, составленного Вольновой В.А.<sup>13</sup>, для расчета поправки на дату предложения оценщик применяет метод индексации инфляции, который предполагает использование индекса среднемесячного темпа инфляции по статистическим данным, приведенным на сайте Центробанка России<sup>14</sup>.

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

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

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

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

<sup>13</sup> Вольнова В.А. «Обзор вариантов расчета корректировок при оценке недвижимости сравнительным подходом» (справочные данные источники информации практические примеры расчета), 2015 г.

<sup>14</sup> [https://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf1\\_01012019.pdf](https://www.cbr.ru/statistics/inf/Inf1_01012019.pdf)

Таблица 35

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

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

Таблица 36

| Показатель                         | Объект оценки | Аналог №1    | Аналог №2    | Аналог №3    |
|------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Время предложения                  | 07.03.19      | 07.03.19     | 07.03.19     | 07.03.19     |
| Корректировка на время предложения |               | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> |

#### *Скидка к цене предложения*

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

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

Корректировка вносилась для всех аналогов как среднее значение показателей.

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 37

| Показатель    | Аналог №1    | Аналог №2    | Аналог №3    |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Торг          | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| Корректировка | 0,895        | 0,895        | 0,895        |

#### Местоположение объекта

#### *Адрес расположения, зона расположения*

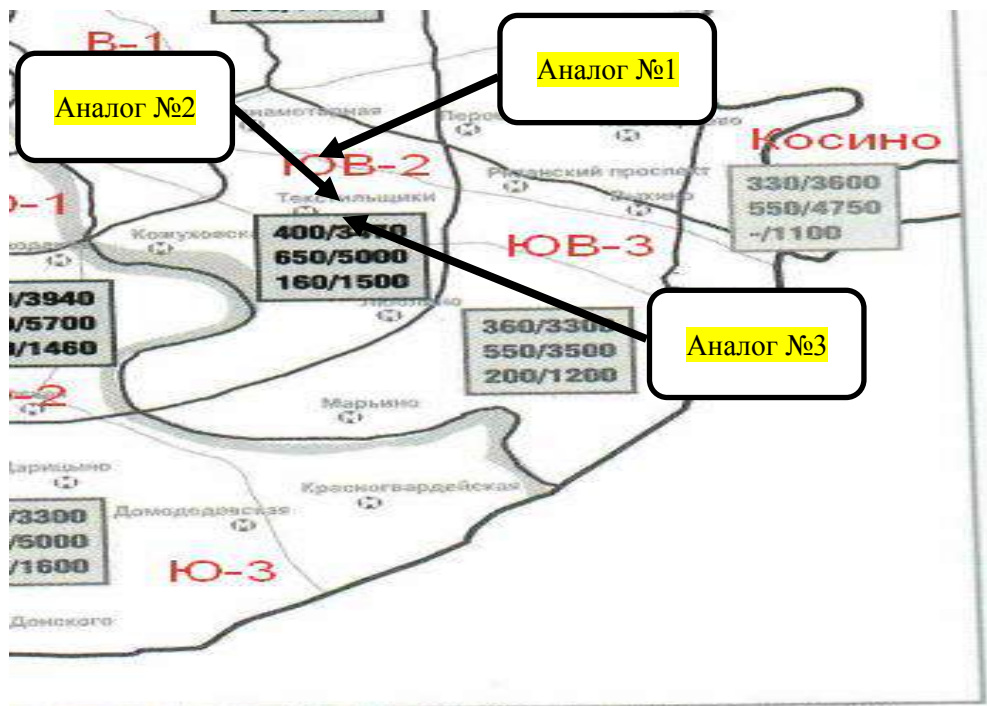
Расположение объекта и его окружение значительно влияет на конкурентоспособность объекта на рынке.

Список объектов

- Место, Сделка/Цена: 1,7
- Место, Сделка/Цена: 1,5
- Место, Сделка/Цена: 1,4, 1,7
- Место, Сделка/Цена: 1,2



Рисунок 24. Местоположение объекта оценки и аналогов



**Выбранные значения корректировок**

Таблица 38

| Показатель                         | Объект оценки                             | Аналог №1                                       | Аналог №2   | Аналог №3  |
|------------------------------------|---|---|---|--|
| Адрес расположения                 | г. Москва, ул. Саратовская, д. 1, корп. 1 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Чистова, 6А | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Люблинская ул., 9К1 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Шкулева, 9К2 |
| Зона расположения                  | ЮВ-2                                      | ЮВ-2  | ЮВ-2  | ЮВ-2   |
| Корректировка на зону расположения |   | 1,00  | 1,00  | 1,00   |

*Удаленность от метро*

**Выбранные значения корректировок**

Таблица 39

| Показатель                                    | Объект оценки     | Аналог №1          | Аналог №2         | Аналог №3         |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| Станция метро/МЦК                             | Текстильщики      | Волжская           | Текстильщики      | Волжская          |
| Время в пути до станции метро/МЦК             | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | до 5 минут пешком | 5-10 минут пешком |
| Корректировка на удаленность от станции метро |                   | 1,07               | 0,94              | 1,00              |

*Расположение входа относительно линии застройки*

**Выбранные значения корректировок**

Таблица 40

| Показатель   | Объект оценки  | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3  |
|--|--|--|--|--|
| Расположение входа относительно линии застройки                | Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов) | Вход со двора (а также внутриквартальное расположение) | Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов) | Вход со двора (а также внутриквартальное расположение) |
| Корректировка на расположение входа относительно красной линии |  | 1,25   | 1,00   | 1,25   |

## Физические характеристики

### *Площадь объекта*

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 41

| Показатель                         | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв. м               | 166,8         | 134,0     | 232,2     | 230,3     |
| Диапазон площади, кв. м            | 100-250       | 100-250   | 100-250   | 100-250   |
| Корректировка на разницу в площади |               | 1,00      | 1,00      | 1,00      |

### *Этаж расположения*

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 42

| Показатель                          | Объект оценки | Аналог №1     | Аналог №2     | Аналог №3     |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Общая площадь, кв.м., в т.ч.</b> | <b>166,80</b> | <b>134,00</b> | <b>232,20</b> | <b>230,30</b> |
| - площадь подвала, кв. м            | 0,00          | 0,00          | 122,70        | 0,00          |
| - площадь цокольного этажа, кв. м   | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| - площадь 1 этажа, кв. м            | 166,80        | 134,00        | 109,50        | 230,30        |
| - площадь 2 этажа и выше, кв. м     | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Доля подвала                        | 0,00          | 0,00          | 0,53          | 0,00          |
| Доля цоколя                         | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Доля 1-го этажа                     | 1,00          | 1,00          | 0,47          | 1,00          |
| Доля 2-го этажа (антресоли) и выше  | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Удельный показатель                 | 1,00          | 1,00          | 0,86          | 1,00          |
| Корректирующий коэффициент          |               | 1,00          | 1,17          | 1,00          |

### *Тип входа*

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 43

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

### *Наличие витрин*

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 44

| Показатель                              | Объект оценки       | Аналог №1          | Аналог №2           | Аналог №3          |
|---|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| Наличие витринных окон                  | Есть витринные окна | Нет витринных окон | Есть витринные окна | Нет витринных окон |
| Корректировка на наличие витринных окон |                     | 1,18               | 1,00                | 1,18               |

### *Наличие санузла*

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 45

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

### *Наличие и тип парковки*

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 46

| Показатель                    | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3      |
|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|----------------|
| Тип парковки                  | Стихийная     | Стихийная | Стихийная | Организованная |
| Корректировка на тип парковки |               | 1,00      | 1,00      | 0,90           |

### *Тип объекта*

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 47

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

### *Состояние отделки*

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 48

| Показатель                               | Объект оценки                | Аналог №1           | Аналог №2                      | Аналог №3           |
|--|------------------------------|---------------------|--------------------------------|---------------------|
| Состояние отделки                        | Требуется капитальный ремонт | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка |
| Корректировка на состояние отделки, руб. |                              | -15 671,00          | -12 421,00                     | -15 671,00          |

### Экономические характеристики

#### *Наличие долгосрочных договоров аренды*

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

#### Использование

#### *Наиболее эффективное использование*

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

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

#### *Характеристики (элементы)*

Все объекты сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

#### Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратичного или стандартного отклонения измеряет не абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации

составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

#### Расчет весовых коэффициентов

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



### 7.1.3 Расчет стоимости методом сравнения продаж

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 49

| Элементы сравнения  |   | Объект оценки                             | Аналог №1                                       | Аналог №2   | Аналог №3  |
|---|---|---|---|---|--|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Передаваемые права                              | Право собственности                       | Право собственности                             | Право собственности                                 | Право собственности                              |
|   | Наличие обременений                             | нет                                       | нет   | нет   | нет  |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Нетипичные условия финансирования               | Отсутствуют                               | Отсутствуют                                     | Отсутствуют   | Отсутствуют                                      |
| Условия сделки  | Особые условия продажи                          | Отсутствуют                               | Отсутствуют                                     | Отсутствуют   | Отсутствуют                                      |
| Условия рынка   | Время продажи/предложения                       | Март 2019                                 | Март 2019                                       | Март 2019   | Март 2019  |
|   | Торг  | -   | Предусмотрен                                    | Предусмотрен  | Предусмотрен                                     |
| Местоположение объекта  | Адрес расположения                              | г. Москва, ул. Саратовская, д. 1, корп. 1 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Чистова, 6А | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Люблинская ул., 9К1 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Шкулева, 9К2 |
|   | Зона расположения                               | ЮВ-2                                      | ЮВ-2  | ЮВ-2  | ЮВ-2   |
|   | Станция метро/МЦК                               | Текстильщики                              | Волжская  | Текстильщики  | Волжская   |
|   | Расстояние до метро, км.                        | 0,69                                      | 1,2   | 0,4   | 0,7  |
|   | Время в пути до станции метро/МЦК               | 5-10 минут пешком                         | 10-15 минут пешком                              | до 5 минут пешком                                   | 5-10 минут пешком                                |
|   | Расположение входа относительно линии застройки | Вход с 1 линии магистральной улицы        | Вход со двора                                   | Вход с 1 линии магистральной улицы                  | Вход со двора                                    |
| Физические характеристики   | Этаж/этажи расположения                         | 1 этаж                                    | 1 этаж  | подвал, 1 этаж                                      | 1 этаж   |
|   | Общая площадь, кв.м., в т.ч.                    | 166,8                                     | 134,0   | 232,2   | 230,3  |
|   | - площадь подвала, кв. м                        | 0,0                                       | 0,0   | 122,7   | 0,0  |

|   |   |                              |                              |                                |                              |
|---|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Экономические характеристики                            | - площадь цокольного этажа, кв. м           | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                            | 0,0                          |
|   | - площадь 1 этажа, кв. м                    | 166,8                        | 134,0                        | 109,5                          | 230,3                        |
|   | - площадь 2 этажа (антресоли), кв. м        | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                            | 0,0                          |
|   | Диапазон площади, кв. м                     | 100-250                      | 100-250                      | 100-250                        | 100-250                      |
|   | Основная площадь, кв.м.                     | 166,8                        | 134,0                        | 232,2                          | 230,3                        |
|   | Вспомогательная площадь, кв. м              | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                            | 0,0                          |
|   | Тип входа                                   | Есть отдельный вход          | Есть отдельный вход          | Есть отдельный вход            | Есть отдельный вход          |
|   | Витринное остекление                        | Есть витринные окна          | Нет витринных окон           | Есть витринные окна            | Нет витринных окон           |
|   | Наличие санузла                             | Есть                         | Есть                         | Есть                           | Есть                         |
|   | Тип парковки                                | Стихийная                    | Стихийная                    | Стихийная                      | Организованная               |
|   | Тип объекта                                 | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение   | Нежилое встроенное помещение |
|   | Состояние отделки                           | Требуется капитальный ремонт | Стандартная отделка          | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка          |
|   | Наличие долгосрочных договоров аренды       | Нет                          | Нет                          | Нет                            | Нет                          |
| Использование   | Наиболее эффективное использование          | Свободного назначения        | Свободного назначения        | Свободного назначения          | Свободного назначения        |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Характеристики (элементы)                   | Отсутствуют                  | Отсутствуют                  | Отсутствуют                    | Отсутствуют                  |
| Стоимостные характеристики                              | Цена предложения, руб.                      | -                            | 13 999 000                   | 27 626 161                     | 29 000 000                   |
|   | Наличие в стоимости НДС                     | НДС включен                  | НДС не включен/УСН           | НДС включен                    | НДС включен                  |
|   | Цена предложения, руб. (с учетом НДС)       |                              | 13 999 000                   | 27 626 161                     | 29 000 000                   |
|   | Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС) | -                            | 104 470                      | 118 976                        | 125 923                      |

|  |   |                                    |   |   |   |
|--|---|------------------------------------|---|---|---|
| Источники информации   | Контактный телефон  | -                                  | 8(926)249-5117  | 8(495)777-5445  | 8(916)652-6115  |
|  | Источник информации   | Данные, предоставленные Заказчиком | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/199863462/">https://www.cian.ru/sale/commercial/199863462/</a>   | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201673220/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201673220/</a>   | <a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/203258454/">https://www.cian.ru/sale/commercial/203258454/</a>   |
| Дополнительная информация  | Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров |                                    | В ходе телефонных переговоров с собственником/представителем собственника получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Обременений нет, Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 134 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Наличие долгосрочных договоров аренды - Нет | В ходе телефонных переговоров с собственником/представителем собственника получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Обременений нет, Этаж/этажи расположения - подвал, 1 этаж, основная площадь - 232,2 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Наличие долгосрочных договоров аренды - Нет | В ходе телефонных переговоров с собственником/представителем собственника получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Обременений нет, Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 230,3 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Наличие долгосрочных договоров аренды - Нет |
| <b>Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода</b> |   |                                    |   |   |   |
| <b>Группы элементов сравнения</b>                                      | <b>Ед. измерения</b>  | <b>Объект оценки</b>               | <b>Аналог №1</b>  | <b>Аналог №2</b>  | <b>Аналог №3</b>  |
| Цена предложения, руб./кв. м (с учетом НДС)                            | руб./кв. м.   | -                                  | 104 470   | 118 976   | 125 923   |
| Передаваемые права   |   | Право собственности                | Право собственности   | Право собственности   | Право собственности   |
| Корректировка на вид передаваемых прав                                 |   |                                    | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв. м.   | -                                  | 104 470   | 118 976   | 125 923   |
| Наличие обременений  |   | нет                                | нет   | нет   | нет   |
| Корректировка на наличие обременений                                   |   |                                    | 1,00  | 1,00  | 1,00  |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв. м.   |                                    | 104 470   | 118 976   | 125 923   |
| Нетипичные условия финансирования                                      |   | Отсутствуют                        | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| Корректировка на условия финансирования                                |   |                                    | 1,00  | 1,00  | 1,00  |

|  |             |   |   |   |  |
|--|-------------|---|---|---|--|
| Скорректированная стоимость                                    | руб./кв. м. | -   | 104 470   | 118 976   | 125 923  |
| Условия сделки   |             | Отсутствуют                               | Отсутствуют                                     | Отсутствуют   | Отсутствуют                                      |
| Корректировка на условия продажи                               |             |   | 1,00  | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная стоимость                                    | руб./кв. м. | -   | 104 470   | 118 976   | 125 923  |
| Время продажи/предложения                                      |             | Март 2019                                 | Март 2019                                       | Март 2019   | Март 2019  |
| Корректировка на дату предложения                              |             |   | 1,00  | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная стоимость                                    | руб./кв. м. | -   | 104 470   | 118 976   | 125 923  |
| Торг   |             | -   | Предусмотрен                                    | Предусмотрен  | Предусмотрен                                     |
| Корректировка на торг  |             |   | 0,895   | 0,895   | 0,895  |
| Скорректированная стоимость                                    | руб./кв. м. | -   | 93 501  | 106 483   | 112 701  |
| Адрес расположения   |             | г. Москва, ул. Саратовская, д. 1, корп. 1 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Чистова, 6А | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, Люблинская ул., 9К1 | Москва, ЮВАО, р-н Текстильщики, ул. Шкулева, 9К2 |
| Зона расположения  |             | ЮВ-2                                      | ЮВ-2  | ЮВ-2  | ЮВ-2   |
| Корректировка на зону расположения                             |             |   | 1,00  | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная стоимость                                    | руб./кв. м. | -   | 93 501  | 106 483   | 112 701  |
| Станция метро/МЦК  |             | Текстильщики                              | Волжская  | Текстильщики  | Волжская   |
| Время в пути до станции метро/МЦК                              |             | 5-10 минут пешком                         | 10-15 минут пешком                              | до 5 минут пешком                                   | 5-10 минут пешком                                |
| Корректировка на удаленность от станции метро                  |             |   | 1,07  | 0,94  | 1,00   |
| Скорректированная стоимость                                    | руб./кв. м. | -   | 100 046   | 100 094   | 112 701  |
| Расположение входа относительно линии застройки                |             | Вход с 1 линии магистральной улицы        | Вход со двора                                   | Вход с 1 линии магистральной улицы                  | Вход со двора                                    |
| Корректировка на расположение входа относительно красной линии |             |   | 1,25  | 1,00  | 1,25   |
| Скорректированная стоимость                                    | руб./кв. м. | -   | 125 057   | 100 094   | 140 876  |

| Этаж/этажи расположения                            |             | 1 этаж              | 1 этаж              | подвал, 1 этаж      | 1 этаж              |
|--|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Корректировка на этаж расположения                 |             |                     | 1,00                | 1,17                | 1,00                |
| Скорректированная стоимость                        | руб./кв. м. | -                   | 125 057             | 116 752             | 140 876             |
| Общая площадь, кв. м                               |             | 166,8               | 134,0               | 232,2               | 230,3               |
| Диапазон площади, кв. м                            |             | 100-250             | 100-250             | 100-250             | 100-250             |
| Корректировка на разницу в площади                 |             |                     | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Скорректированная стоимость                        | руб./кв. м. | -                   | 125 057             | 116 752             | 140 876             |
| Вспомогательная площадь, кв. м                     |             | 0,0                 | 0,0                 | 0,0                 | 0,0                 |
| Корректировка на наличие вспомогательных помещений |             |                     | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Скорректированная стоимость                        | руб./кв. м. | -                   | 125 057             | 116 752             | 140 876             |
| Тип входа  |             | Есть отдельный вход | Есть отдельный вход | Есть отдельный вход | Есть отдельный вход |
| Корректировка на тип входа                         |             |                     | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Скорректированная стоимость                        | руб./кв. м. | -                   | 125 057             | 116 752             | 140 876             |
| Наличие витринных окон                             |             | Есть витринные окна | Нет витринных окон  | Есть витринные окна | Нет витринных окон  |
| Корректировка на наличие витринных окон            |             |                     | 1,18                | 1,00                | 1,18                |
| Скорректированная стоимость                        | руб./кв. м. | -                   | 147 126             | 116 752             | 165 737             |
| Наличие санузла                                    |             | Есть                | Есть                | Есть                | Есть                |
| Корректировка на наличие санузла                   |             |                     | 1,00                | 1,00                | 1,00                |
| Скорректированная стоимость                        | руб./кв. м. | -                   | 147 126             | 116 752             | 165 737             |
| Тип парковки                                       |             | Стихийная           | Стихийная           | Стихийная           | Организованная      |
| Корректировка на тип парковки                      |             |                     | 1,00                | 1,00                | 0,90                |
| Скорректированная стоимость                        | руб./кв. м. | -                   | 147 126             | 116 752             | 149 163             |

| Тип объекта  |                   | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение   | Нежилое встроенное помещение |
|--|-------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| Корректировка на тип объекта   |                   |                              | 1,00                         | 1,00                           | 1,00                         |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв. м.       | -                            | 147 126                      | 116 752                        | 149 163                      |
| Состояние отделки  |                   | Требуется капитальный ремонт | Стандартная отделка          | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка          |
| Корректировка на состояние отделки, руб.   |                   |                              | -15 671,00                   | -12 421,00                     | -15 671,00                   |
| Скорректированная стоимость  | руб./кв. м.       | -                            | 131 455                      | 104 331                        | 133 492                      |
| Коэффициент вариации   | 11%               |                              |                              |                                |                              |
| Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб./кв.м. с учетом НДС  | 123 093           |                              |                              |                                |                              |
| <b>Стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, руб. с учетом НДС</b> | <b>20 532 000</b> |                              |                              |                                |                              |

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

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

Таблица 50

| Наименование  | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно) | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|---|--|----------------------------------|
| Объект нежилого фонда общей площадью 166,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Саратовская, д.1, корп. 1 | <b>20 532 000</b>                                  | <b>17 110 000</b>                |

## **7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

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

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

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

### **7.2.1 Выбор аналогов для расчета величины арендной платы**

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

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

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

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

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

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

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

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

Таблица 51

| Элементы сравнения  |   | Объект оценки  | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3  |
|---|---|--|--|--|--|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Передаваемые права                              | Право аренды   | Право аренды   | Право аренды   | Право аренды   |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Нетипичные условия финансирования               | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  |
| Условия сделки  | Условия сделки                                  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  |
| Условия рынка   | Время предложения                               | Март 2019  | Март 2019  | Март 2019  | Март 2019  |
|   | Торг  | -  | Предусмотрен   | Предусмотрен   | Предусмотрен   |
| Местоположение объекта  | Адрес расположения                              | г. Москва, ул. Саратовская, д. 1, корп. 1                                      | Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодонская ул., 11       | Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 4К2  | Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Федора Полетаева, 7   |
|   | Зона расположения                               | ЮВ-2   | ЮВ-2   | ЮВ-2   | ЮВ-3   |
|   | Станция метро/МЦК                               | Текстильщики   | Волжская   | Печатники  | Рязанский проспект   |
|   | Расстояние до метро, км.                        | 0,69   | 1,0  | 0,7  | 1,3  |
|   | Время в пути до станции метро/МЦК               | 5-10 минут пешком  | 10-15 минут пешком                                     | 5-10 минут пешком  | 5-10 минут транспортом   |
|   | Расположение входа относительно линии застройки | Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов) | Вход со двора (а также внутриквартальное расположение) | Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства) | Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства) |
| Физические характеристики   | Этаж/этажи расположения                         | 1 этаж   | 1 этаж   | 1 этаж   | 1 этаж   |
|   | Общая площадь, кв.м., в т.ч.                    | 166,8  | 130,6  | 107,2  | 130,0  |
|   | - площадь подвала, кв. м                        | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  |
|   | - площадь цокольного этажа, кв. м               | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  |
|   | - площадь 1 этажа, кв. м                        | 166,8  | 130,6  | 107,2  | 130,0  |



|   |  |                                    |   |   |   |
|---|--|------------------------------------|---|---|---|
|   | - площадь 2 этажа (антресоли), кв. м           | 0,0                                | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
|   | Диапазон площади, кв. м                        | 100-250                            | 100-250   | 100-250   | 100-250   |
|   | Основная площадь, кв.м.                        | 166,8                              | 130,6   | 107,2   | 130,0   |
|   | Вспомогательная площадь, кв. м                 | 0,0                                | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
|   | Тип входа                                      | Есть отдельный вход                | Есть отдельный вход   | Есть отдельный вход   | Есть отдельный вход   |
|   | Витринное остекление                           | Есть витринные окна                | Нет витринных окон  | Нет витринных окон  | Нет витринных окон  |
|   | Наличие санузла                                | Есть                               | Есть  | Есть  | Есть  |
|   | Тип парковки                                   | Стихийная                          | Стихийная   | Стихийная   | Стихийная   |
|   | Тип объекта                                    | Нежилое встроенное помещение       | Нежилое встроенное помещение  | Нежилое встроенное помещение  | Нежилое встроенное помещение  |
|   | Состояние отделки                              | Требуется капитальный ремонт       | Стандартная отделка   | Стандартная отделка   | Требуется косметический ремонт  |
| Экономические характеристики                            | Эксплуатационные расходы                       | Включены                           | Включены  | Не включены   | Не включены   |
|   | Коммунальные платежи                           | Включены                           | Включены  | Не включены   | Не включены   |
| Использование   | Наиболее эффективное использование             | Свободного назначения              | Свободного назначения   | Свободного назначения   | Свободного назначения   |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Характеристики (элементы)                      | Отсутствуют                        | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| Стоимостные характеристики                              | Арендная ставка, руб./кв.м./год                | -                                  | 13 782  | 13 000  | 12 000  |
|   | Наличие в арендной ставке НДС                  | НДС включен                        | НДС не включен/УСН  | НДС включен   | НДС не включен/УСН  |
|   | Арендная ставка, руб./кв.м./год (с учетом НДС) | -                                  | 13 782  | 13 000  | 12 000  |
| Источники информации                                    | Контактный телефон                             | -                                  | 8(925)849-9747  | 8(495)637-3681  | 8(916)214-1737  |
|   | Источник информации                            | Данные, предоставленные Заказчиком | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202487705/">https://www.cian.ru/rent/commercial/202487705/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149606190/">https://www.cian.ru/rent/commercial/149606190/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169728279/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169728279/</a> |

|                           |   |  |   |   |   |
|---------------------------|---|--|---|---|---|
| Дополнительная информация | Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров |  | В ходе телефонных переговоров с арендодателем/представителем арендодателя получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 130,6 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Эксплуатационные расходы - Включены, Коммунальные платежи - Включены | В ходе телефонных переговоров с арендодателем/представителем арендодателя получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 107,2 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Эксплуатационные расходы - Не включены, Коммунальные платежи - Не включены | В ходе телефонных переговоров с арендодателем/представителем арендодателя получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 130 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Эксплуатационные расходы - Не включены, Коммунальные платежи - Не включены |
|---------------------------|---|--|---|---|---|

## 7.2.2 Обоснование корректировок

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

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

### Состав расходов, включаемых в арендную ставку

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

### Данные для расчета корректировок

Таблица 52

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

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

### Выбранные значения корректировок

Таблица 53

| Показатель   | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|---------------|-----------|-------------|-------------|
| Арендная ставка, руб./кв.м./год (с учетом НДС)     |               | 13 782    | 13 000      | 12 000      |
| Эксплуатационные расходы                           |               | Включены  | Не включены | Не включены |
| Корректировка на наличие эксплуатационных расходов |               | 0         | 837         | 837         |
| Скорректированная ставка аренды                    |               | 13 782    | 13 837      | 12 837      |

| Показатель                                     | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2   | Аналог №3   |
|--|---------------|-----------|-------------|-------------|
| Коммунальные платежи                           |               | Включены  | Не включены | Не включены |
| Корректировка на наличие коммунальных платежей |               | 0         | 1 079       | 1 079       |
| Скорректированная ставка аренды                |               | 13 782    | 14 916      | 13 916      |

#### Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

#### Условия аренды

Корректировка на данный элемент сравнения отражает:

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

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

#### Условия рынка

##### *Время предложения*

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

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

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

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

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

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

Таблица 54

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

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

Таблица 55

| Показатель        | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Время предложения | 07.03.19      | 07.03.19  | 07.03.19  | 07.03.19  |

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

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

| Показатель                         | Объект оценки | Аналог №1    | Аналог №2    | Аналог №3    |
|------------------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Корректировка на время предложения |               | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> | <b>1,000</b> |

#### *Скидка к цене предложения*

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

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

Корректировка вносилась для всех аналогов как среднее значение для торговой недвижимости.

#### **Выбранные значения корректировок**

Таблица 56

| Показатель    | Аналог №1    | Аналог №2    | Аналог №3    |
|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Торг          | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| Корректировка | 0,93         | 0,93         | 0,93         |

#### Местоположение объекта

#### *Адрес расположения, зона расположения*

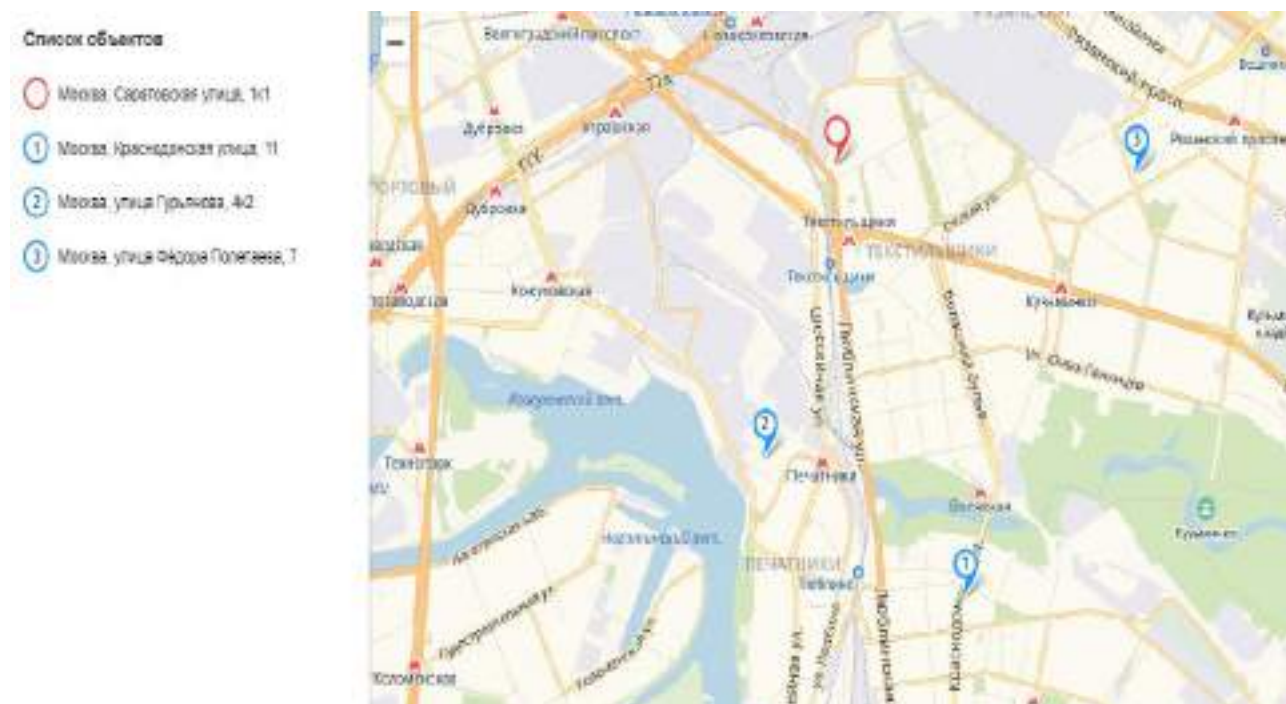
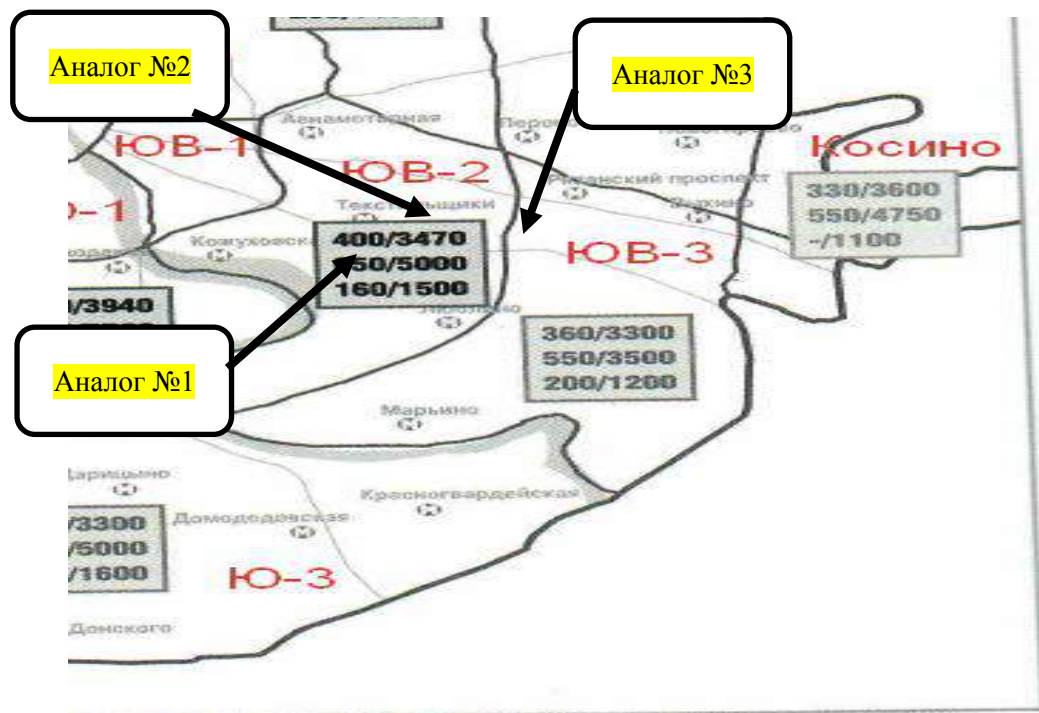


Рисунок 25. Местоположение объекта оценки и аналогов



Выбранные значения корректировок

Таблица 57

| Показатель                         | Объект оценки                             | Аналог №1  | Аналог №2                                       | Аналог №3  |
|------------------------------------|---|--|---|--|
| Адрес расположения                 | г. Москва, ул. Саратовская, д. 1, корп. 1 | Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодонская ул., 11 | Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 4К2 | Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Федора Полетаева, 7 |
| Зона расположения                  | ЮВ-2                                      | ЮВ-2   | ЮВ-2  | ЮВ-3   |
| Корректировка на зону расположения |   | 1,00   | 1,00  | 1,15   |

$\ast(400 \text{ (средняя арендная ставка за 1 кв.м/год офисных помещений ЮВ-2)} + 650 \text{ (средняя арендная ставка за 1 кв.м/год торговых помещений ЮВ-2)}) / \ast(360 \text{ (средняя арендная ставка за 1 кв.м/год офисных помещений ЮВ-3)} + 550 \text{ (средняя арендная ставка за 1 кв.м/год торговых помещений ЮВ-3)}) = 1,15.$

Удаленность от метро

Выбранные значения корректировок

Таблица 58

| Показатель                                    | Объект оценки     | Аналог №1          | Аналог №2         | Аналог №3              |
|---|-------------------|--------------------|-------------------|------------------------|
| Станция метро/МЦК                             | Текстильщики      | Волжская           | Печатники         | Рязанский проспект     |
| Время в пути до станции метро/МЦК             | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | 5-10 минут пешком | 5-10 минут транспортом |
| Корректировка на удаленность от станции метро |                   | 1,07               | 1,00              | 1,15                   |

Расположение входа относительно линии застройки

Выбранные значения корректировок

Таблица 59

| Показатель   | Объект оценки                      | Аналог №1     | Аналог №2                           | Аналог №3                           |
|--|------------------------------------|---------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Расположение входа относительно линии застройки                | Вход с 1 линии магистральной улицы | Вход со двора | Вход с 1 линии второстепенной улицы | Вход с 1 линии второстепенной улицы |
| Корректировка на расположение входа относительно красной линии |                                    | 1,25          | 1,11                                | 1,11                                |

## Физические характеристики

### Площадь объекта

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 60

| Показатель                         | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв. м               | 166,8         | 130,6     | 107,2     | 130,0     |
| Диапазон площади, кв. м            | 100-250       | 100-250   | 100-250   | 100-250   |
| Корректировка на разницу в площади |               | 1,00      | 1,00      | 1,00      |

### Этаж расположения

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 61

| Показатель                          | Объект оценки | Аналог №1     | Аналог №2     | Аналог №3     |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Общая площадь, кв.м., в т.ч.</b> | <b>166,80</b> | <b>130,60</b> | <b>107,20</b> | <b>130,00</b> |
| - площадь подвала, кв. м            | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| - площадь цокольного этажа, кв. м   | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| - площадь 1 этажа, кв. м            | 166,80        | 130,60        | 107,20        | 130,00        |
| - площадь 2 этажа и выше, кв. м     | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Доля подвала                        | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Доля цоколя                         | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Доля 1-го этажа                     | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| Доля 2-го этажа (антресоли) и выше  | 0,00          | 0,00          | 0,00          | 0,00          |
| Удельный показатель                 | 1,00          | 1,00          | 1,00          | 1,00          |
| Корректирующий коэффициент          |               | 1,00          | 1,00          | 1,00          |

### Тип входа

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 62

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

### Наличие витрин

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 63

| Показатель                              | Объект оценки       | Аналог №1          | Аналог №2          | Аналог №3          |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Наличие витринных окон                  | Есть витринные окна | Нет витринных окон | Нет витринных окон | Нет витринных окон |
| Корректировка на наличие витринных окон |                     | 1,18               | 1,18               | 1,18               |

### Наличие санузла

#### Выбранные значения корректировок

Таблица 64

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

**Выбранные значения корректировок**

Таблица 65

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

*Тип объекта***Выбранные значения корректировок**

Таблица 66

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

*Состояние отделки***Выбранные значения корректировок**

Таблица 67

| Показатель                               | Объект оценки                | Аналог №1           | Аналог №2           | Аналог №3                      |
|--|------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------|
| Состояние отделки                        | Требуется капитальный ремонт | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт |
| Корректировка на состояние отделки, руб. |                              | -1 614              | -1 614              | -1 279                         |

Использование*Наиболее эффективное использование*

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

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость*Характеристики (элементы)*

Все объекты сопоставимы по данному фактору. Корректировка не требуется.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

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

Расчет весовых коэффициентов

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



### 7.2.3 Расчет рыночной стоимости величины арендной платы

#### Расчет рыночной стоимости величины арендной платы объекта оценки

Таблица 68

| Элементы сравнения  |   | Объект оценки  | Аналог №1  | Аналог №2  | Аналог №3  |
|---|---|--|--|--|--|
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | Передаваемые права                              | Право аренды   | Право аренды   | Право аренды   | Право аренды   |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки         | Нетипичные условия финансирования               | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  |
| Условия сделки  | Условия сделки                                  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  | Отсутствуют  |
| Условия рынка   | Время предложения                               | Март 2019  | Март 2019  | Март 2019  | Март 2019  |
|   | Торг  | -  | Предусмотрен   | Предусмотрен   | Предусмотрен   |
| Местоположение объекта  | Адрес расположения                              | г. Москва, ул. Саратовская, д. 1, корп. 1                                      | Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодонская ул., 11       | Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 4К2  | Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Федора Полетаева, 7   |
|   | Зона расположения                               | ЮВ-2   | ЮВ-2   | ЮВ-2   | ЮВ-3   |
|   | Станция метро/МЦК                               | Текстильщики   | Волжская   | Печатники  | Рязанский проспект   |
|   | Расстояние до метро, км.                        | 0,69   | 1,0  | 0,7  | 1,3  |
|   | Время в пути до станции метро/МЦК               | 5-10 минут пешком  | 10-15 минут пешком                                     | 5-10 минут пешком  | 5-10 минут транспортом   |
|   | Расположение входа относительно линии застройки | Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов) | Вход со двора (а также внутриквартальное расположение) | Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства) | Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства) |
| Физические характеристики   | Этаж/этажи расположения                         | 1 этаж   | 1 этаж   | 1 этаж   | 1 этаж   |
|   | Общая площадь, кв.м., в т.ч.                    | 166,8  | 130,6  | 107,2  | 130,0  |
|   | - площадь подвала, кв.м                         | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  |

|   |  |                                    |   |   |   |
|---|--|------------------------------------|---|---|---|
|   | - площадь цокольного этажа, кв. м              | 0,0                                | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
|   | - площадь 1 этажа, кв. м                       | 166,8                              | 130,6   | 107,2   | 130,0   |
|   | - площадь 2 этажа (антресоли), кв. м           | 0,0                                | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
|   | Диапазон площади, кв. м                        | 100-250                            | 100-250   | 100-250   | 100-250   |
|   | Основная площадь, кв.м.                        | 166,8                              | 130,6   | 107,2   | 130,0   |
|   | Вспомогательная площадь, кв. м                 | 0,0                                | 0,0   | 0,0   | 0,0   |
|   | Тип входа                                      | Есть отдельный вход                | Есть отдельный вход   | Есть отдельный вход   | Есть отдельный вход   |
|   | Витринное остекление                           | Есть витринные окна                | Нет витринных окон  | Нет витринных окон  | Нет витринных окон  |
|   | Наличие санузла                                | Есть                               | Есть  | Есть  | Есть  |
|   | Тип парковки                                   | Стихийная                          | Стихийная   | Стихийная   | Стихийная   |
|   | Тип объекта                                    | Нежилое встроенное помещение       | Нежилое встроенное помещение  | Нежилое встроенное помещение  | Нежилое встроенное помещение  |
|   | Состояние отделки                              | Требуется капитальный ремонт       | Стандартная отделка   | Стандартная отделка   | Требуется косметический ремонт  |
| Экономические характеристики                            | Эксплуатационные расходы                       | Включены                           | Включены  | Не включены   | Не включены   |
|   | Коммунальные платежи                           | Включены                           | Включены  | Не включены   | Не включены   |
| Использование   | Наиболее эффективное использование             | Свободного назначения              | Свободного назначения   | Свободного назначения   | Свободного назначения   |
| Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость | Характеристики (элементы)                      | Отсутствуют                        | Отсутствуют   | Отсутствуют   | Отсутствуют   |
| Стоимостные характеристики                              | Арендная ставка, руб./кв.м./год                | -                                  | 13 782  | 13 000  | 12 000  |
|   | Наличие в арендной ставке НДС                  | НДС включен                        | НДС не включен/УСН  | НДС включен   | НДС не включен/УСН  |
|   | Арендная ставка, руб./кв.м./год (с учетом НДС) | -                                  | 13 782  | 13 000  | 12 000  |
| Источники информации                                    | Контактный телефон                             | -                                  | 8(925)849-9747  | 8(495)637-3681  | 8(916)214-1737  |
|   | Источник информации                            | Данные, предоставленные Заказчиком | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/202487705/">https://www.cian.ru/rent/commercial/202487705/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/149606190/">https://www.cian.ru/rent/commercial/149606190/</a> | <a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/169728279/">https://www.cian.ru/rent/commercial/169728279/</a> |

|   |   |                      |   |   |   |
|---|---|----------------------|---|---|---|
| Дополнительная информация   | Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров |                      | В ходе телефонных переговоров с арендодателем/представителем арендодателя получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 130,6 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Эксплуатационные расходы - Включены, Коммунальные платежи - Включены | В ходе телефонных переговоров с арендодателем/представителем арендодателя получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 107,2 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Эксплуатационные расходы - Не включены, Коммунальные платежи - Не включены | В ходе телефонных переговоров с арендодателем/представителем арендодателя получена информация о том, что предложение актуально на дату оценки. Этаж/этажи расположения - 1 этаж, основная площадь - 130 кв.м., вспомогательная площадь - 0 кв.м. Эксплуатационные расходы - Не включены, Коммунальные платежи - Не включены |
| <b>Расчет арендной ставки Объекта оценки в рамках доходного подхода</b> |   |                      |   |   |   |
| <b>Группы элементов сравнения</b>                                       | <b>Ед. измерения</b>  | <b>Объект оценки</b> | <b>Аналог №1</b>  | <b>Аналог №2</b>  | <b>Аналог №3</b>  |
| Арендная ставка, руб./кв.м./год (с учетом НДС)                          | руб./кв. м./год   | -                    | 13 782  | 13 000  | 12 000  |
| Эксплуатационные расходы  |   | Включены             | Включены  | Не включены   | Не включены   |
| Корректировка на наличие эксплуатационных расходов                      |   | -                    | 0   | 837   | 837   |
| Скорректированная ставка аренды   | руб./кв. м./год   |                      | 13 782  | 13 837  | 12 837  |
| Коммунальные платежи  |   | Включены             | Включены  | Не включены   | Не включены   |
| Корректировка на наличие коммунальных платежей                          |   | -                    | 0   | 1 079   | 1 079   |
| Скорректированная ставка аренды   | руб./кв. м./год   |                      | 13 782  | 14 916  | 13 916  |
| Передаваемые права  |   | Право аренды         | Право аренды  | Право аренды  | Право аренды  |
| Корректировка на вид передаваемых прав                                  |   |                      | 1,00  | 1,00  | 1,00  |

|   |                 |   |  |   |  |
|---|-----------------|---|--|---|--|
| Скорректированная ставка аренды               | руб./кв. м./год | -   | 13 782   | 14 916  | 13 916   |
| Нетипичные условия финансирования             |                 | Отсутствуют                               | Отсутствуют                                      | Отсутствуют                                     | Отсутствуют  |
| Корректировка на условия финансирования       |                 |   | 1,00   | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная ставка аренды               | руб./кв. м./год | -   | 13 782   | 14 916  | 13 916   |
| Условия сделки                                |                 | Отсутствуют                               | Отсутствуют                                      | Отсутствуют                                     | Отсутствуют  |
| Корректировка на условия сделки               |                 |   | 1,00   | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная ставка аренды               | руб./кв. м./год | -   | 13 782   | 14 916  | 13 916   |
| Время предложения                             |                 | Март 2019                                 | Март 2019  | Март 2019                                       | Март 2019  |
| Корректировка на дату предложения             |                 |   | 1,00   | 1,00  | 1,00   |
| Скорректированная ставка аренды               | руб./кв. м./год | -   | 13 782   | 14 916  | 13 916   |
| Торг  |                 | -   | Предусмотрен                                     | Предусмотрен                                    | Предусмотрен   |
| Корректировка на торг                         |                 |   | 0,93   | 0,93  | 0,93   |
| Скорректированная ставка аренды               | руб./кв. м./год | -   | 12 817   | 13 872  | 12 942   |
| Адрес расположения                            |                 | г. Москва, ул. Саратовская, д. 1, корп. 1 | Москва, ЮВАО, р-н Люблино, Краснодарская ул., 11 | Москва, ЮВАО, р-н Печатники, ул. Гурьянова, 4К2 | Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Федора Полетаева, 7 |
| Зона расположения                             |                 | ЮВ-2                                      | ЮВ-2   | ЮВ-2  | ЮВ-3   |
| Корректировка на зону расположения            |                 |   | 1,00   | 1,00  | 1,15   |
| Скорректированная ставка аренды               | руб./кв. м./год | -   | 12 817   | 13 872  | 14 883   |
| Станция метро/МЦК                             |                 | Текстильщики                              | Волжская   | Печатники                                       | Рязанский проспект                                   |
| Время в пути до станции метро/МЦК             |                 | 5-10 минут пешком                         | 10-15 минут пешком                               | 5-10 минут пешком                               | 5-10 минут транспортом                               |
| Корректировка на удаленность от станции метро |                 |   | 1,07   | 1,00  | 1,15   |

|  |                 |  |  |  |  |
|--|-----------------|--|--|--|--|
| Скорректированная ставка аренды                                | руб./кв. м./год | -  | 13 714   | 13 872   | 17 116   |
| Расположение входа относительно линии застройки                |                 | Вход с 1 линии магистральной улицы (а также вблизи крупных транспортных узлов) | Вход со двора (а также внутриквартальное расположение) | Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства) | Вход с 1 линии второстепенной улицы (а также значительная удаленность от проезжей части первой линии (отделяют незастроенные пространства) |
| Корректировка на расположение входа относительно красной линии |                 |  | 1,25   | 1,11   | 1,11   |
| Скорректированная ставка аренды                                | руб./кв. м./год | -  | 17 143   | 15 413   | 19 017   |
| Этаж/этажи расположения  |                 | 1 этаж   | 1 этаж   | 1 этаж   | 1 этаж   |
| Корректировка на этаж расположения                             |                 |  | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Скорректированная ставка аренды                                | руб./кв. м./год | -  | 17 143   | 15 413   | 19 017   |
| Общая площадь, кв. м   |                 | 166,8  | 130,6  | 107,2  | 130,0  |
| Диапазон площади, кв. м  |                 | 100-250  | 100-250  | 100-250  | 100-250  |
| Корректировка на разницу в площади                             |                 |  | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Скорректированная ставка аренды                                | руб./кв. м./год | -  | 17 143   | 15 413   | 19 017   |
| Вспомогательная площадь, кв. м                                 |                 | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  |
| Корректировка на наличие вспомогательных помещений             |                 |  | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Скорректированная ставка аренды                                | руб./кв. м./год | -  | 17 143   | 15 413   | 19 017   |
| Тип входа  |                 | Есть отдельный вход  | Есть отдельный вход                                    | Есть отдельный вход  | Есть отдельный вход  |
| Корректировка на тип входа                                     |                 |  | 1,00   | 1,00   | 1,00   |
| Скорректированная ставка аренды                                | руб./кв. м./год | -  | 17 143   | 15 413   | 19 017   |
| Наличие витринных окон   |                 | Есть витринные окна  | Нет витринных окон                                     | Нет витринных окон   | Нет витринных окон   |

|   |                 |                              |                              |                              |                                |
|---|-----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Корректировка на наличие витринных окон   |                 |                              | 1,18                         | 1,18                         | 1,18                           |
| Скорректированная ставка аренды   | руб./кв. м./год | -                            | 20 168                       | 18 133                       | 22 373                         |
| Наличие санузла   |                 | Есть                         | Есть                         | Есть                         | Есть                           |
| Корректировка на наличие санузла  |                 |                              | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                           |
| Скорректированная ставка аренды   | руб./кв. м./год | -                            | 20 168                       | 18 133                       | 22 373                         |
| Тип парковки  |                 | Стихийная                    | Стихийная                    | Стихийная                    | Стихийная                      |
| Корректировка на тип парковки   |                 |                              | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                           |
| Скорректированная ставка аренды   | руб./кв. м./год | -                            | 20 168                       | 18 133                       | 22 373                         |
| Тип объекта   |                 | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение   |
| Корректировка на тип объекта  |                 |                              | 1,00                         | 1,00                         | 1,00                           |
| Скорректированная ставка аренды   | руб./кв. м./год | -                            | 20 168                       | 18 133                       | 22 373                         |
| Состояние отделки   |                 | Требуется капитальный ремонт | Стандартная отделка          | Стандартная отделка          | Требуется косметический ремонт |
| Корректировка на состояние отделки, руб.  |                 |                              | -1 614                       | -1 614                       | -1 279                         |
| Скорректированная ставка аренды   | руб./кв. м./год | -                            | 18 554                       | 16 519                       | 21 094                         |
| Коэффициент вариации  |                 | 10%                          |                              |                              |                                |
| Рыночная арендная ставка объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб./кв.м./год с учетом НДС |                 | 18 722                       |                              |                              |                                |

#### 7.2.4 Расчет действительного валового дохода

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

Доля вакантных площадей принималась для низкокласных объектов офисного-торгового назначения г. Москвы. Таким образом, доля вакантных площадей составила 10,3%.

#### 7.2.5 Определение величины операционных расходов

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

Таблица 69

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

#### 7.2.6 Расчет ставки капитализации

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

#### 7.2.7 Расчет стоимости объекта оценки методом прямой капитализации.

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

#### Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 70

| № п/п | Наименование  | Показатель        |
|-------|---|-------------------|
| 1     | Рыночная арендная ставка объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб./кв.м./год с учетом НДС | 18 722            |
| 2     | Общая площадь объекта оценки, кв.м.   | 166,80            |
| 3     | Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. с учетом НДС  | 3 122 902         |
| 4     | Потери от недозагрузки объекта, %   | 10,30%            |
| 5     | Действительный валовый доход (ДВД), руб. с учетом НДС   | 2 801 243         |
| 6     | Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с учетом НДС                     | 3 531             |
| 7     | Операционные расходы за минусом нетипичных расходов, руб. за объект с учетом НДС                            | 588 951           |
| 8     | Чистый денежный поток, руб. с учетом НДС  | 2 212 292         |
| 9     | Ставка капитализации, %   | 10,30%            |
| 10    | <b>Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.</b>  | <b>21 478 567</b> |

#### 7.2.8 Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках доходного подхода

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

Таблица 71

| Наименование  | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно) | Рыночная стоимость, руб. без НДС |
|---|--|----------------------------------|
| Объект нежилого фонда общей площадью 166,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Саратовская, д.1, корп. 1 | <b>21 478 567</b>                                  | <b>17 898 806</b>                |

## **8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СОГЛАСОВАНИЯ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ/ПЕРЕОБОРУДОВАНИЯ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения<sup>17</sup>**

Перепланировка помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения поправок в его технический паспорт. Такие изменения делают по эскизу и по проекту после разработки технического заключения о состоянии конструкций.

К перепланировке относятся следующие виды работ:

- полная или частичная разборка несущих перегородок, за исключением межквартирных;
- устройство в них проемов или заделка дверных проемов;
- устройство новых перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования;
- устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении двух смежных квартир по горизонтали);
- устройство внутренних лестниц и проемов в перекрытиях;
- устройство перегородок с увеличением нагрузок и несущих стен;
- изменение конструкции полов.

Переустройство помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующее внесения этих изменений в технический паспорт.

Статья 25 ЖК РФ устанавливает следующие виды переустройства на основании разработанного технического заключения и проекта:

- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования;
- устройство туалетов, ванных комнат и кухонь;
- переустановка отопительных, сантехнических и газовых приборов (за исключением переноса радиаторов в застекленные лоджии или балконы);
- установка бытовых электроплит вместо газовых;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования, которое увеличивает энерго- и водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных проводящих сетей (кроме устройства полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления);
- демонтаж инженерного оборудования или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации.

Категорически запрещено в ходе переустройства и перепланировки помещений в типовых домах:

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;
- делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах стеновых панелей;
- ликвидировать каналы естественной вентиляции;
- затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;
- устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

Другими словами, переустройство и перепланировка не должны ухудшать условия эксплуатации дома или снижать прочность и устойчивость несущих конструкций здания.

<sup>17</sup><http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>



Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены следующие несанкционированные работы по переоборудованию<sup>18</sup>:

- демонтаж двух перегородок.

На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»<sup>19</sup>, Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

**Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки**

Таблица 72

| Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки |                           |   |
|--|---------------------------|---|
| Площадь обследуемого помещения м²  | Обследование конструктива | Комплексное обследование (конструктив и инженерные системы) |
| <b>Здания с кирпичными стенами и ж/б перекрытиями (руб. с учетом НДС)</b>                              |                           |   |
| до 50  | 40 500,00                 | 55 500,00   |
| от 51 до 69  | 47 610,00                 | 65 610,00   |
| от 70 до 89  | 56 070,00                 | 76 070,00   |
| от 90 до 109   | 65 400,00                 | 87 400,00   |
| от 110 до 149  | 78 225,00                 | 103 225,00  |
| от 150 до 199  | 99 000,00                 | 129 000,00  |
| от 200 до 249  | 107 175,00                | 142 175,00  |
| от 250 до 299  | 113 235,00                | 153 235,00  |
| <b>Здания с деревянными перекрытиями (руб. с учетом НДС)</b>   |                           |   |
| до 50  | 52 650,00                 | 67 650,00   |
| от 51 до 69  | 61 893,00                 | 79 893,00   |
| от 70 до 89  | 72 891,00                 | 92 891,00   |
| от 90 до 109   | 85 020,00                 | 107 020,00  |
| от 110 до 149  | 101 692,50                | 126 692,50  |
| от 150 до 199  | 128 700,00                | 158 700,00  |
| от 200 до 249  | 138 150,00                | 173 150,00  |
| от 250 до 299  | 147 406,50                | 187 406,50  |
| <b>Здания из сборных ж/б элементов и монолитные (руб. с учетом НДС)</b>                                |                           |   |
| до 50  | 33 750,00                 | 48 750,00   |
| от 51 до 69  | 39 675,00                 | 57 675,00   |
| от 70 до 89  | 46 725,00                 | 66 725,00   |
| от 90 до 109   | 54 499,50                 | 76 499,50   |
| от 110 до 149  | 65 187,00                 | 90 187,00   |
| от 150 до 199  | 82 500,00                 | 112 500,00  |
| от 200 до 249  | 88 650,00                 | 123 650,00  |
| от 250 до 299  | 94 702,50                 | 134 702,50  |

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

**Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений**

Таблица 73

| Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений |   |                |                             |
|---|---|----------------|-----------------------------|
| Проект перепланировки нежилого помещения                              | <a href="https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/">https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/</a>   |                |                             |
| Площадь помещения, кв.м.  | руб./кв.м. с учетом НДС   | Площадь, кв.м. | руб. за объект с учетом НДС |
| до 300 кв.м.  | -   | 166,8          | 20 016                      |
| до 500 кв.м.  | 120   |                |                             |
| до 1000 кв.м.   | 110   |                |                             |
| до 3000 кв.м.   | 90  |                |                             |
| до 5000 кв.м.   | 80  |                |                             |
| свыше 5000 руб.   | индивидуально   |                |                             |
| Дополнительные виды работ   | <a href="http://mgnp.ru/wp-content/uploads/2017/05/Стоимость-работки-ПСД.pdf">http://mgnp.ru/wp-content/uploads/2017/05/Стоимость-работки-ПСД.pdf</a> |                |                             |
| Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)             |   |                |                             |
| Площадь помещения, кв.м.  | руб. за объект с учетом НДС   |                |                             |
| до 50 кв.м.   | 10 000  |                |                             |
| от 51 до 100 кв.м.  | 10 000  |                |                             |

<sup>18</sup> Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение 2).

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

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

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

#### Стоимость изготовления технической документации

Таблица 74

| Наименование документа  | Источник  | Единица измерения | Кол-во | Цена за страницу/ед., руб. с учетом НДС | Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС |
|---|---|-------------------|--------|---|--|
| <b>Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)</b> | <a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8</a>   | 1 выписка         | -      | 1 118,64                                | 1 118,64                                     |
| <b>Позэтажный план</b>  | <a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15</a> | 1 кв.м.           | -      | 5,80                                    | 967,44                                       |
| <b>Экспликация к поэтажному плану</b>                                   | <a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17</a> | страница          | 1      | 237,96                                  | 237,96                                       |
| <b>Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)</b>             | <a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12</a> | 1 справка         | -      | 1 118,64                                | 1 118,64                                     |
| <b>Итого, руб. с учетом НДС (округленно)</b>                            |   |                   |        |   | <b>3 443</b>                                 |

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

#### Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения

Таблица 75

| Наименование   | Показатель, руб. | Источник                |
|--|------------------|-------------------------|
| Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с учетом НДС | 82 500,00        | Расчеты Оценщика        |
| Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС  | 20 016,00        | Расчеты Оценщика        |
| Стоимость дополнительных видов работ, руб. с учетом НДС  | 48 500,00        | Расчеты Оценщика        |
| Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС   | 3 442,68         | Расчеты Оценщика        |
| <b>Итого стоимость перепланировки, руб. с учетом НДС (округленно)</b>  | <b>154 459</b>   | <b>Расчеты Оценщика</b> |

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Москва, ул. Саратовская, д.1, корп. 1. составит **154 459 рублей с учетом НДС (округленно).**

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

- Затратный подход. Не применялся.

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

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

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

Таблица 76

| Подход               | Значение, руб. |
|----------------------|----------------|
| Затратный подход     | Не применялся  |
| Сравнительный подход | 20 532 000     |
| Доходный подход      | 21 478 567     |

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

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

# Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 77

| Наименование объекта  | Доходный          | Затратный     | Сравнительный |
|---|-------------------|---------------|---------------|
| Объект оценки, руб. с учетом НДС  | 21 478 567        | Не применялся | 20 532 000    |
| Удельный вес подхода  | 0,5               | -             | 0,5           |
| Величина рыночной стоимости объекта оценки без учета обременения и устранения перепланировки, округленно, руб. с учетом НДС                 | 21 005 283        |               |               |
| Затраты на устранение перепланировки, руб. с учетом НДС   | 154 459           |               |               |
| <b>Величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом обременения и затрат на устранение перепланировки, округленно, руб. с учетом НДС</b> | <b>20 851 000</b> |               |               |
| Величина рыночной стоимости объекта оценки с учетом обременения и затрат на устранение перепланировки, округленно, руб. без учета НДС       | <b>17 375 833</b> |               |               |

## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости объекта нежилого фонда общей площадью 166,8 кв.м., расположенного по адресу: г. Москва, ул. Саратовская, д.1, корп. 1, по состоянию на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 78

| № п/п | Наименование  | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС (округленно) | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС за 1 кв.м. (округленно) | Рыи(округленно)ночная стоимость, руб. без учета НДС | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв.м.и(округленно) |
|-------|---|--|---|---|--|
| 1     | Объект нежилого фонда общей площадью 166,8 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, ул. Саратовская, д.1, корп. 1 | 20 851 000   | 125 006   | 17 375 833  | 104 172  |

---

**Трубина Елена Сергеевна**

Регистрационный №1264.12  
в реестре МСНО-НП «ОПЭО»

Примечание: в соответствии с требованием п. 30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» оценщик определил возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объекта оценки: от 17 723 350 руб. до 23 978 650 руб. с учетом НДС. Поскольку порядок определения границ интервала законодательно и методологически не регламентируется, Оценщик принял решение определить его на основании предполагаемого коэффициента вариации в размере 30%, как наиболее вероятной стандартной ошибки результата оценки, согласно докладу Лейфера Л.А.

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

### *Нормативные документы:*

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

### *Методологические материалы:*

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

### *Источники рыночной и общей информации:*

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