

13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

13.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Картина экономики. Январь 2019 года

На оценку темпов роста ВВП в целом за год существенно повлиял пересмотр Росстатом динамики строительства за 2017–2018 годы, осуществленный в январе. Наиболее значительно изменились данные за 2018 год: по уточненным данным, в прошлом году объем строительных работ вырос на 5,3 %, тогда как предыдущая оценка за 11 месяцев составляла +0,5 % г/г. Темп роста строительной отрасли в 2017 г. был скорректирован вверх на 0,2 п.п. (до -1,2 %). Пересмотр данных носил плановый характер и был обусловлен уточнением респондентами в конце года ранее представленной информации.

С учетом новых данных Росстата по строительству Минэкономразвития России пересмотрело оценки годовых темпов роста ВВП в январе–ноябре в сторону увеличения на 0,1–0,4 п.п. В декабре темп роста ВВП составил 1,9 % г/г (в ноябре – 1,8 % г/г). Уточненные данные Росстата указывают на значительный подъем в строительной отрасли в 2018 году. Они также согласуются с позитивной динамикой инвестиций в основной капитал (4,1 % г/г в январе–сентябре), темп роста которых в 3кв18 превысил оценки Минэкономразвития России на основе оперативных данных и ожидания аналитиков (см. «Картина экономики. Ноябрь 2018 года»).

Строительная отрасль внесла ключевой вклад в улучшение динамики ВВП в 2018 г. по сравнению с предыдущим годом. По оценке, вклад строительства в темп роста ВВП в 2018 г. составил 0,3 п.п. (-0,1 п.п. в 2017 г.). Еще одним драйвером ускорения экономического роста стала промышленность, вклад которой составил 0,6 п.п. – вдвое больше, чем годом ранее. Увеличение темпов роста промышленности также оказало позитивное влияние на сопряженную транспортную отрасль (вклад 0,2 п.п.). Напротив, торговля несколько замедлила рост, однако по итогам года внесла положительный вклад в динамику ВВП (0,2 п.п.). На протяжении 2018 г. поддержку росту ВВП также оказывал сектор услуг. Вклад сельского хозяйства в динамику ВВП в 2018 г. был слабоотрицательным на фоне ухудшения урожая ряда ключевых культур (в первую очередь зерновых) и замедления роста выпуска животноводства.

Рост выпуска в промышленности в прошлом году происходил достаточно равномерно. Годовые темпы ее роста в течение года оставались в пределах 2–4 % (в 2017 г. диапазон колебаний составил практически 9 п. п.).

По итогам года положительную динамику продемонстрировали все укрупненные отрасли промышленности. Продолжался рост в добыче полезных ископаемых и обрабатывающих отраслях, темпы роста электроэнергетики и водоснабжения вернулись в положительную область после спада в 2017 году. В то же время структура роста промышленного производства в течение года менялась. Если в первой половине года расширение выпуска промышленности опиралось на обрабатывающие отрасли, то во втором полугодии драйвером роста стали добывающие производства.

Добыча полезных ископаемых в 2018 г. выросла на 4,1 % (в 2017 г. – на 2,1 %). При этом во второй половине года наблюдалось существенное улучшение ее динамики (4,9 % г/г и 7,2 % г/г в 3кв18 и 4кв18 соответственно после 1,9 % г/г в январе–июне), обусловленное в первую очередь результатами июньского заседания ОПЕК+, на котором было принято решение об увеличении совокупного предложения нефти странами – участницами соглашения приблизительно на 1 млн. барр. / сутки до конца года. В соответствии с новыми параметрами сделки Россия к декабрю нарастила добычу нефти почти на 0,5 млн. барр. / сутки по сравнению с майским уровнем, до исторического максимума 11,45 млн. барр. / сутки. В целом по итогам года добыча нефти и нефтяного

(попутного) газа выросла на 1,7 % после падения на 0,2 % годом ранее. Вместе с тем начиная с января 2019 г. новые договоренности ОПЕК+ об ограничении добычи, достигнутые на декабрьском заседании в Вене, будут оказывать сдерживающее влияние на динамику нефтяной отрасли.

Рост в газовой отрасли в 2018 г. также ускорился – до 16,5 % по сравнению с 7,1 % в 2017 году. Высокие темпы роста добычи газа были обеспечены в первую очередь активным ростом выпуска сжиженного природного газа (на 70,1 % в 2018 г. после 7,6 % в 2017 году). В то же время рост производства естественного природного газа по итогам прошлого года замедлился до 5,4 % с 8,9 % в 2017 году.

Позитивные тенденции наблюдались и в добыче ненефтегазовых полезных ископаемых. Добыча угля и металлических руд в 2018 г. продолжала демонстрировать уверенный рост (на 4,2 % и 4,6 % соответственно). Предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых второй год подряд росло двузначными темпами.

Динамика обрабатывающей промышленности в 2018 г. сохранилась практически на уровне предыдущего года (2,6 % и 2,5 % соответственно). Как и в 2017 г., ее рост опирался в первую очередь на позитивную динамику основополагающих обрабатывающих производств – химической и пищевой отрасли, деревообработки, производства стройматериалов. Совокупный вклад перечисленных отраслей в темп роста обрабатывающей промышленности в 2018 г. составил 1,9 процентных пункта.

По итогам прошлого года небольшой рост выпуска также продемонстрировали металлургия (+1,6 %) и машиностроение (+1,2 %). Вместе с тем динамика указанных отраслей, как и в предшествующие годы, характеризовалась повышенной волатильностью: стандартное отклонение годовых темпов их роста составило 7,9 % и 6,8 % соответственно. Во второй половине года в металлургической и машиностроительной отраслях наметилась тенденция к замедлению роста, что внесло основной вклад в торможение обрабатывающей промышленности в целом.

Замедление обрабатывающей промышленности отражает и динамика медианного темпа ее роста, который позволяет сгладить влияние наиболее волатильных компонент. Во втором полугодии Министерство экономического развития Российской Федерации 25 января 2019 г. Страница 3 показатель рос темпом 1,9 % г/г по сравнению с 3,0 % г/г в январе–июне, а к декабрю замедлился до 0,2 % г/г (темп роста обрабатывающей промышленности, рассчитанный по формуле средней, в последние два месяца 2018 г. находился на нулевом уровне).

Источник информации: Министерство экономического развития РФ <http://economy.gov.ru>

13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению,

качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли населенных пунктов) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

4. промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи, автосервисы;
- склады, складские помещения.

5. недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

Оцениваемый объект относится к сегменту коммерческой недвижимости - Офисное.

13.3. АНАЛИЗ СЕГМЕНТА РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в Москве. Январь 2019

В январе на продажу предлагалось 658 объектов общей площадью 873 тыс. кв. м и общей стоимостью 153 млрд. руб., что ниже показателя декабря на 58% как количеству и на 54% - по общей площади.

Средневзвешенная цена за месяц в рублях не изменилась и составила 175 361 руб./кв. м. Курс доллара в январе снизился на 1%. В итоге, в долларовом эквиваленте цена выросла на 1% и составила 2 637 \$/кв. м. За год цены в рублях выросли на 5%, а в долларах – снизились на 13%.

Значительное снижение объема предложения в январе было вызвано большим количеством нерабочих дней, при этом факт заметного изменения цен указывает на то, что и деловая активность была низкой.

Лидером по объему предложения остаются офисные помещения, доля которых по площади составляет 50%. Далее идут производственно-складские помещения (21%), помещения свободного назначения (15%) и торговые помещения (14%).

| Рынок в целом | | | | | |
|----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| Все сегменты | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/кв. м |
| Значение | 658 | 153 006 | 873 | 1,33 | 175 361 |
| К декабрю 2018 | ▼ -58% | ▼ -54% | ▼ -54% | ▲ +11% | 0% |
| К январю 2018 | ▼ -48% | ▼ -41% | ▼ -44% | ▲ +8% | ▲ +5% |

Торговая недвижимость

Объем предложения торговых помещений на продажу в январе 2019 г. по количеству снизился на 54%, а по общей площади - на 53%. Всего на рынке экспонировалось 114 объектов общей площадью 126 тыс.кв.м. и общей стоимостью 21,7 млрд. руб.

Внутри Садового Кольца экспонировалось 12 объектов общей площадью 3 тыс.кв.м. За месяц объем предложения по количеству сократился на 52%, а по общей площади - на 79%, при этом цена за месяц выросла на 23% и составила 895 240 руб./кв.м. Рост цены был вызван уходом с рынка крупного объекта на ул.Н.Арбат (8381 кв.м, 556 430 руб./кв.м).

За пределами центра объем предложения по количеству снизился на 54%, а по общей площади – на 52%, составив 102 объекта общей площадью 123 тыс.кв.м. Цена на объекты за пределами центра за месяц сократилась на 4% и составила 154 837 руб./кв. м. Снижение цен связано, в частности, с началом экспонирования дешевых торговых объектов на ул.Б.Очаковская (878 кв.м, 91 100 руб./кв.м) и ул. Молодцова (420 кв.м, 95 238 руб./кв.м).

Учитывая тот факт, что существенный рост цен по объектам в центре был вызван уходом с рынка лишь единственного крупного дешевого объекта, о каких либо тенденциях в данном случае говорить не приходится. Что касается помещений за пределами центра, то, судя по снижению цен как за месяц, так и за год, отрицательные факторы преобладают.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

| Торговые внутри СК | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/ кв. м |
|--------------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Значение | 12 | 2 677 | 3 | 0,25 | 895 240 |
| К декабрю 2018 | ▼ -52% | ▼ -74% | ▼ -79% | ▼ -57% | ▲ +23% |
| К январю 2018 | ▼ -64% | ▼ -75% | ▼ -81% | ▼ -49% | ▲ +38% |

Торговые помещения вне Садового Кольца

| Торговые вне СК | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/ кв. м |
|-----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Значение | 102 | 19 021 | 123 | 1,2 | 154 837 |
| К декабрю 2018 | ▼ -54% | ▼ -51% | ▼ -49% | ▲ +10% | ▼ -4% |
| К январю 2018 | ▼ -69% | ▼ -62% | ▼ -55% | ▲ +41% | ▼ -16% |

Офисная недвижимость

Объем предложения офисных помещений на продажу в январе 2019 г. снизился на 60% по количеству и на 57% по общей площади. Всего на рынке предлагалось 392 объекта общей площадью 432 тыс. кв.м и общей стоимостью 95 млрд. руб.

Количество офисных объектов, предлагаемых на продажу в центре, сократилось на 66%, а общая площадь – на 61%, в результате чего объем предложения составил 59 объектов площадью 53 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по объектам в центре выросла на 28% и составила 516 473 руб./кв. м. Рост цен было связан, в частности, с уходом с рынка дешевых объектов на ул. Пятницкая (3 841 кв.м, 182 244 руб./кв.м), Цветной б-р (5 080 кв.м, 321 200 руб./кв.м), Подсосенский пер. (5 986 кв.м, 167 110 руб./кв.м) и Чистопрудный б-р (8 216 кв.м, 334 720 руб./кв.м).

Объем предложения на продажу офисов за пределами центра за месяц снизился на 59% по количеству и на 56% по общей площади и составил 333 объекта общей площадью 379 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена на офисные помещения за пределами центра выросла на 5% и составила 178 818 руб./кв.м. Рост цены был связан, в частности, с окончанием экспонирования в декабре дешевых объектов на пр-те Вернадского (20 106 кв.м, 59 771 руб./кв.м), ул. Шарикоподшипниковская (21 475 кв.м, 55 900 руб./кв.м).

Судя по более существенным темпам роста цен как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре более высок.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

| Офисы внутри СК | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/ кв. м |
|-----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Значение | 59 | 27 355 | 53 | 0,9 | 516 473 |
| К декабрю 2018 | ▼ -66% | ▼ -50% | ▼ -61% | ▲ +14% | ▲ +28% |
| К январю 2018 | ▼ -50% | ▼ -31% | ▼ -50% | ▲ +1% | ▲ +39% |

Офисные помещения вне Садового Кольца

| Офисы вне СК | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/ кв. м |
|----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Значение | 333 | 67 840 | 379 | 1,14 | 178 818 |
| К декабрю 2018 | ▼ -59% | ▼ -54% | ▼ -56% | ▲ +9% | ▲ +5% |
| К январю 2018 | ▼ -42% | ▼ -35% | ▼ -41% | ▲ +2% | ▲ +9% |

Производственно-складские помещения

Количество экспонируемых объектов производственно-складского назначения в январе 2019 г. сократилось на 47%, а их общая площадь – на 46%. Объем предложения составил 67 объектов общей площадью 188 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена производственно-складских помещений снизилась на 5% и составила 68 569 руб./кв.м. Снижение произошло за счет уменьшения цен по объектам, которые экспонируются уже не первый месяц.

Объем предложения объектов свободного назначения в январе 2019 г. по количеству сократился на 60%, а по общей площади – на 58%, составив 85 объектов общей площадью 126 тыс. кв. м. Средневзвешенная цена по помещениям свободного назначения за месяц не изменилась и составила 183 951 руб./кв.м.

Производственно-складские помещения

| ПСП | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/ кв. м |
|----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Значение | 67 | 12 902 | 188 | 2,81 | 68 569 |
| К декабрю 2018 | ▼ -47% | ▼ -48% | ▼ -46% | ▲ +3% | ▼ -5% |
| К январю 2018 | ▼ -19% | ▼ -38% | ▼ -45% | ▼ -32% | ▲ +13% |

Помещения свободного назначения

| ПСН | Количество | Общая стоимость, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средневзвешенная цена, Р/ кв. м |
|----------------|------------|-------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
| Значение | 85 | 23 211 | 126 | 1,48 | 183 951 |
| К декабрю 2018 | ▼ -60% | ▼ -58% | ▼ -58% | ▲ +6% | -0% |
| К январю 2018 | ▼ -36% | ▼ -33% | ▼ -31% | ▲ +8% | ▼ -3% |

Обзор рынка аренды коммерческой недвижимости в Москве. Январь 2019

В январе 2019 г. в аренду предлагалось 1 972 объекта коммерческой недвижимости общей площадью 1 220 тыс. кв. м. Объем предложения за месяц по количеству снизился на 34%, а по общей площади – на 26%.

Средняя арендная ставка за месяц сократилась на 2% и составила 16 331 руб./кв. м/год. Курс доллара в январе снизился на 1%, поэтому в долларовом эквиваленте ставка снизилась на 1% и составила 245\$/кв.м/год. За год, с января 2018 года рублевые ставки снизились на 10%.

Объем предложения на рынке аренды, как и на рынке продажи, в январе снизился в связи с большим количеством праздничных дней. Деловая активность в начале года традиционно была невысокой, поэтому изменение ставок оказалось несущественным.

Лидером по объему предложения в январе были производственно-складские помещения, доля которых по площади составила 48%, за ними идут офисные помещения (43%), а далее – торговые помещения (9%)

Рынок в целом

| Все сегменты | Количество | Суммарная ГАП, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, Р/кв. м/ год |
|----------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Значение | 1 972 | 16 675 | 1 220 | 0,62 | 16 331 |
| К декабрю 2018 | ▼ -34% | ▼ -23% | ▼ -26% | ▲ +13% | ▼ -2% |
| К январю 2018 | ▼ -29% | ▼ -16% | ▼ -5% | ▲ +35% | ▼ -12% |

Торговая недвижимость

В январе 2019 г. на рынке экспонировалось 376 объектов общей площадью 109 тыс. кв. м. По сравнению с предыдущим месяцем количество экспонируемых торговых объектов снизилось на 30%, а общая площадь – на 41%.

Из указанных объектов в центре экспонировалось 22 объекта общей площадью 7 тыс. кв. м, что ниже показателя декабря на 24% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц выросла на 12% и составила 70 443 руб./кв. м/год. Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 70 000 руб./кв.м/год, при этом выросла с 41% до 45%.

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в январе 2019 г. снизилось на 30%, а по общей площади – на 41%. Объем предложения составил 334 объекта общей площадью 102 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц снизилась на 7% и составила 25 858 руб./кв.м/год. , Доля объектов, сдаваемых по ставке выше 30 000 руб./кв. м/год, при этом снизилась с 30% до 27%.

Судя по росту ставок как за месяц, так и за год, спрос на помещения в центре по сравнению с объектами за его пределами оказывается выше.

Торговые помещения внутри Садового Кольца

| Торговые внутри СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, р/кв. м/год |
|--------------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 22 | 485 | 6,686 | 0,304 | 70 443 |
| К декабрю 2018 | ▼ -24% | ▼ -15% | ▼ -29% | ▼ -7% | ▲ +12% |
| К январю 2018 | ▼ -44% | ▲ +3% | ▼ -25% | ▲ +32% | ▲ +6% |

Торговые помещения вне Садового Кольца

| Торговые вне СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, р/кв. м/год |
|-----------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 354 | 2 193 | 102,268 | 0,289 | 25 858 |
| К декабрю 2018 | ▼ -30% | ▼ -45% | ▼ -41% | ▼ -16% | ▼ -7% |
| К январю 2018 | ▼ -39% | ▼ -57% | ▼ -48% | ▼ -14% | ▼ -9% |

Офисная недвижимость

В январе 2019 г. объем предложения офисных объектов в аренду по количеству снизился на 37%, а по общей площади – на 27% и составил 1 069 объектов общей площадью 526 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре снизилось на 32%, а их общая площадь – на 34%. Средняя арендная ставка не изменилась и составила 27 576 руб./кв. м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству уменьшился на 38%, а по общей площади – на 26%, при этом средняя ставка не изменилась и составила 15 965 руб./кв.м/год.

Судя по отсутствию значительных изменений ставок по объектам, как в центре, так и за его пределами, ситуация в условиях низкой деловой активности оставалась относительно стабильной.

Офисные помещения внутри Садового Кольца

| Офисы внутри СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, Р/кв. м/год |
|-----------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 95 | 1 197 | 36,403 | 0,383 | 27 576 |
| К декабрю 2018 | ▼ -32% | ▼ -29% | ▼ -34% | ▼ -4% | 0% |
| К январю 2018 | ▼ -42% | ▼ -15% | ▼ -28% | ▲ +24% | -0% |

Офисные помещения вне Садового Кольца

| Офисы вне СК | Количество | Суммарная ГАП, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, Р/кв. м/год |
|----------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 974 | 9 190 | 489,695 | 0,503 | 15 965 |
| К декабрю 2018 | ▼ -38% | ▼ -16% | ▼ -26% | ▲ +19% | 0% |
| К январю 2018 | ▼ -34% | ▼ -8% | ▼ -17% | ▲ +27% | ▼ -1% |

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в январе 2019 г. снизился на 28% по количеству и на 21% по общей площади и составил 527 объектов общей площадью 584 тыс. кв.м.

Средняя ставка в январе сократилась на 1% и составила 6 322 руб./кв.м/год

Производственно-складские помещения

| ПСП | Количество | Суммарная ГАП, млн. Р | Общая площадь, тыс. кв. м | Средняя площадь, тыс. кв. м | Средняя ставка, Р/кв. м/год |
|----------------|------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Значение | 527 | 3 610 | 584,499 | 1,109 | 6 322 |
| К декабрю 2018 | ▼ -28% | ▼ -21% | ▼ -21% | ▲ +9% | ▼ -1% |
| К январю 2018 | ▲ +7% | ▲ +29% | ▲ +34% | ▲ +25% | ▼ -6% |

Источник: <http://rrg.ru/analytic/review>

13.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Таблица 7. Анализ фактических данных о ценах предложений по продаже

| № п/п | Адрес | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Источник |
|-------|---|---------------|------------------------|------------------------------|---|
| 1 | г. Москва, ул. Петровка, 26С8 | 250 | 62 500 000 | 250 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/197818204/ |
| 2 | г. Москва, Мясницкая ул., 24 | 237,00 | 49 500 000 | 208 861 | https://www.cian.ru/sale/commercial/190561225/ |
| 3 | г. Москва, Лубянский проезд, 25С2 | 167,8 | 45 000 000 | 268 176 | https://www.cian.ru/sale/commercial/201820006/ |
| 4 | г. Москва, Дмитровский пер., 4С1 | 259,2 | 70 000 000 | 270 062 | https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/ |
| 5 | г. Москва, Малый Гнезниковский пер., 12 | 206 | 41 000 000 | 199 029 | https://www.cian.ru/sale/commercial/201890648/ |
| 6 | Вознесенский пер., 11С1 | 237 | 65 000 000 | 274 262 | https://www.cian.ru/sale/commercial/191386946/ |

| № п/п | Адрес | Площадь, кв.м | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./кв. м | Источник |
|-------|----------------------------------|---------------|------------------------|------------------------------|---|
| 7 | ул. Большая Никитская 22/2 | 144,6 | 33 000 000 | 228 216 | https://www.cian.ru/sale/commercial/203222827/ |
| 8 | Моховая ул., 11С13 | 490 | 130 000 000 | 265 306 | https://www.cian.ru/sale/commercial/197144486/ |
| 9 | пер. Столешников, 7С3 | 520 | 148 000 000 | 284 615 | https://www.cian.ru/sale/commercial/1275247/ |
| 10 | г. Москва, ул. Петровка, 23/10С5 | 125 | 24 500 000 | 196 000 | https://www.cian.ru/sale/commercial/149257249/ |

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов – составляет в среднем от 196 000 до 284 615 рублей за 1 кв.м.

Таблица 8. Анализ фактических данных о ценах предложений по аренде

| № п/п | Адрес | Площадь, кв. м | Величина арендной платы, руб./кв. м | Источник |
|-------|--|----------------|-------------------------------------|---|
| 1 | г. Москва, ул. Покровка, 15 | 220,00 | 32 200 | https://www.cian.ru/rent/commercial/203892239/ |
| 2 | г. Москва, Мясницкая улица, 24 | 107 | 32 523 | https://realty.yandex.ru/offer/4034450825146731009/ |
| 3 | г. Москва, Милютинский пер., 2/9 | 280 | 29 998 | https://www.cian.ru/rent/commercial/203540391/ |
| 4 | г. Москва, ул. Малая Лубянка, 16 | 129 | 30 000 | https://arendacre.mirkvartir.ru/216276221/ |
| 5 | г. Москва, Мясницкая ул., 24 | 326 | 30 407 | https://www.cian.ru/rent/commercial/203481185/ |
| 6 | ул. Большая Дмитровка, 7/5С3 | 280 | 35 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/203911875/ |
| 7 | Лубянский проезд, 15С4 | 110 | 29 652 | https://www.cian.ru/rent/commercial/151246343/ |
| 8 | улица Маросейка, 2/15 с1 | 200 | 42 000 | https://www.realtymag.ru/office/arenda/87424459 |
| 9 | Нижний Кисловский пер., 5С1 | 148 | 35 000 | https://www.cian.ru/rent/commercial/204047579/ |
| 10 | Москва, пер. Кривоколенный, д. 9, стр. 1 | 182,7 | 39 409 | https://www.cian.ru/rent/commercial/169570339/ |

Нескорректированная арендная ставка сопоставимых объектов составляет в среднем от 29 652 до 42 000 рублей за 1 кв.м в год.

13.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;

- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

Основными ценообразующими факторами являются¹:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта).

Основные ценообразующие факторы на рынке коммерческой недвижимости

1. Коэффициенты уторгования

Коэффициенты уторгования приведены и усреднены по данным СРД-23 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2018 г. www.cpsra.ru, стр.16), «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г. (стр.285, 287)

Скидка на торг для помещений свободного назначения определялась как средняя величина между офисными и торговыми объектами.

Таблица 9.

| Назначение | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-23, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2018 г. | | Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода | |
|---|--|--------|--|--------|
| | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| офисы (среднее значение диапазона) | 11,00% | 7,00% | 10,00% | 9,60% |
| торговые (среднее значение диапазона) | 10,00% | 7,00% | 10,00% | 9,60% |
| псн (среднее между офисами и магазинами) | 10,50% | 7,00% | 10,00% | 9,60% |
| Среднее значение поправки на торг принятое для расчета | | | | |
| | Продажа | | Аренда | |
| офисы | 10,5% | | 8,3% | |
| торговые | 10,0% | | 8,3% | |
| псн (среднее между офисами и магазинами) | 10,3% | | 8,3% | |

¹ Источник информации: <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

2. Операционные расходы

Процент операционных расходов (расходы на содержание) определялся на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А. 2018 г. (стр. 55), где для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости процент расходов в среднем составляет 17,5% от Потенциального валового дохода (ПВД).

Процент эксплуатационных расходов и коммунальных платежей в составе арендной ставки определялся на основании справочника «RWAY» № 234, 2014 г., и «Справочника оценщика недвижимости Офисно-торговая недвижимость и сходные объекты 2018 г.»:

Операционные расходы (полностью, включая ЭР, КУ, фиксированные расходы) – 23,87% от ПВД:

- Коммунальные услуги - 5,97% от ПВД;
- Фиксированные расходы - 9,55% от ПВД;
- Эксплуатационные расходы - 8,35% от ПВД;
- Операционные расходы (без учета КУ) - 17,5% от ПВД.

Таким образом, для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости процент эксплуатационных расходов в среднем составляет 8%, процент коммунальных расходов в среднем составляет 6% в составе арендной ставки.

3. **Ставка капитализации** для недвижимости может быть определена с использованием нескольких методов:

- метод рыночной экстракции;
- метод связанных инвестиций;
- метод кумулятивного построения.

Ставки капитализации приведены и усреднены по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г. (стр. 82), Ассоциации СтатРиэлт, а также собственным расчетам Оценщика методом рыночной экстракции.

Таблица 10. Расчет ставки капитализации для коммерческих объектов

| Назначение | Расчеты Оценщика ² | Справочник оценщика недвижимости. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода | Ассоциация «СтатРиэлт» |
|---|-------------------------------|---|------------------------|
| офисы (среднее значение диапазона) | 10,50% | 10,30% | 12,00% |
| торговые (среднее значение диапазона) | 10,20% | 10,30% | 11,00% |
| псн (среднее между офисами и магазинами) | 10,35% | 10,30% | 11,50% |
| Среднее значение ставки капитализации принятое для расчета | | | |
| офисы | | 10,9% | |
| торговые | | 10,5% | |
| псн (среднее между офисами и магазинами) | | 10,7% | |

4. **Вид права:** в зависимости от вида права собственности на объекты недвижимости, последние можно разделить на следующие группы: «право краткосрочной аренды», «право долгосрочной аренды», «постоянное (бессрочное) право пользования», «право собственности с обременением», «полное право собственности». Самой большой стоимостью обладает полное право собственности, самой меньшей – «право краткосрочной аренды».

5. **Время продажи/предложения.** Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору была определяется на основе данных

² Обоснования используемых коэффициентов и показателей, а также принт-скрины аналогов, подобранных для расчета ставки капитализации, приведены в приложении к Отчету.

информационного ресурса <http://zdanie.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, цена объекта находится на одном уровне. Таким образом, предложения цен Аналогов не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

6. **Условия продажи (чистота сделки).** Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем, обстоятельства совершения сделки (был ли объект представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. **Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. **Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы.** Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Согласно исследованию RWAY, средние цены и арендные ставки за 1 м² коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

Таблица 11.

| Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС) | | | |
|--|------------------|----------------------|---------------------------|
| Территориальные зоны | Торговый сегмент | Адм.-офисный сегмент | Произв.-складской сегмент |
| Бульварное Кольцо | 726 770 | 337 030 | - |
| Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо | 494 670 | 310 350 | - |
| Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам: | 352 340 | 255 970 | 55 800 |
| Беговой, Тверской | 332 350 | 275 380 | - |
| Пресненский | 432 250 | 383 060 | - |
| Дорогомилово | 537 050 | 276 280 | - |
| Арбат, Хамовники | 325 240 | 325 750 | - |
| Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка | 261 690 | 196 650 | - |
| Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый | 255 560 | 191 780 | 53 260 |
| Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский | 301 320 | 211 380 | 57 800 |
| Марьяна роща, Мещанский | 323 710 | 262 830 | - |
| ТТК - МКАД | 190 740 | 150 300 | 49 590 |
| ТТК – ЧТК¹ | 208 200 | 167 040 | 49 180 |
| Восточный АО (вкл. ЦАО) ² | 190 110 | 119 160 | 40 990 |
| Западный АО (вкл. ЦАО) ² | 243 850 | 213 070 | - |
| Северный АО | 229 960 | 198 840 | 64 670 |
| Северо-Восточный АО | 199 090 | 152 730 | 48 330 |
| Северо-Западный АО | - | 188 180 | - |
| Юго-Восточный АО | 190 120 | 128 350 | 42 090 |
| Юго-Западный АО | 233 770 | 179 700 | 62 520 |
| Южный АО | 176 550 | 142 530 | 57 990 |
| ЧТК - МКАД | 175 690 | 126 180 | 49 730 |
| Восточный АО | 160 040 | 81 660 | 46 050 |
| Западный АО | 223 200 | 155 430 | 48 300 |

| Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС) | | | |
|--|------------------|----------------------|---------------------------|
| Территориальные зоны | Торговый сегмент | Адм.-офисный сегмент | Произв.-складской сегмент |
| Северный АО | 172 740 | 138 860 | 44 770 |
| Северо-Восточный АО | 176 430 | 133 620 | 50 280 |
| Северо-Западный АО | 208 020 | 148 630 | 53 910 |
| Юго-Восточный АО | 162 420 | 126 010 | 54 210 |
| Юго-Западный АО | 182 910 | 143 350 | 53 140 |
| Южный АО | 147 550 | 102 880 | 50 570 |
| Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе: | 136 800 | 102 200 | 28 600 |
| Выхино-Жулебино | 175 210 | 100 890 | 28 230 |
| Косино-Ухтомский | 99 040 | - | - |
| Митино | 140 120 | 132 120 | 64 800 |
| Северное и Южное Бутово | 139 150 | 93 720 | 62 310 |
| Солнцево | 131 390 | 116 720 | - |
| г. Зеленоград | 175 260 | 80 470 | 42 370 |

¹ ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы.
² В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно.

Допущение:
Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии.

Источник: RWAY

Таблица 12.

| Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м/год (без учета НДС и ЭР) | | | |
|--|------------------|----------------------|---------------------------|
| Территориальные зоны | Торговый сегмент | Адм.-офисный сегмент | Произв.-складской сегмент |
| Бульварное Кольцо | 58 760 | 30 910 | - |
| Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо | 48 650 | 25 740 | 5 030 |
| Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам: | 32 920 | 20 810 | 5 560 |
| Беговой, Тверской | 36 300 | 22 660 | 6 690 |
| Пресненский | 36 110 | 28 590 | 5 780 |
| Дорогомилово | 50 440 | 19 340 | 7 750 |
| Арбат, Хамовники | 36 400 | 25 250 | 5 750 |
| Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка | 29 950 | 18 040 | 5 160 |
| Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый | 25 150 | 17 250 | 5 030 |
| Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский | 31 560 | 18 650 | 5 440 |
| Марьяна роща, Мещанский | 29 890 | 19 400 | 5 670 |
| ТТК - МКАД | 22 050 | 14 200 | 5 130 |
| ТТК – ЧТК¹ | 24 230 | 14 610 | 4 990 |
| Восточный АО (вкл. ЦАО) ² | 21 880 | 11 880 | 4 640 |
| Западный АО (вкл. ЦАО) ² | 31 630 | 16 880 | 4 600 |
| Северный АО | 24 960 | 16 460 | 5 840 |
| Северо-Восточный АО | 24 930 | 12 980 | 5 280 |
| Северо-Западный АО | 29 780 | 15 960 | 5 340 |
| Юго-Восточный АО | 21 530 | 11 040 | 5 180 |
| Юго-Западный АО | 28 220 | 16 970 | 6 360 |
| Южный АО | 20 730 | 13 940 | 4 870 |
| ЧТК - МКАД | 20 440 | 13 470 | 5 190 |
| Восточный АО | 18 180 | 9 940 | 5 010 |
| Западный АО | 26 030 | 13 580 | 5 630 |
| Северный АО | 19 650 | 12 770 | 4 980 |
| Северо-Восточный АО | 19 470 | 9 890 | 5 250 |
| Северо-Западный АО | 22 720 | 15 420 | 5 660 |
| Юго-Восточный АО | 19 750 | 11 050 | 4 880 |
| Юго-Западный АО | 24 750 | 16 020 | 5 330 |
| Южный АО | 19 490 | 11 460 | 5 370 |
| Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том | 16 970 | 12 960 | 4 780 |

| Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м/год (без учета НДС и ЭР) | | | |
|--|------------------|----------------------|---------------------------|
| Территориальные зоны | Торговый сегмент | Адм.-офисный сегмент | Произв.-складской сегмент |
| числе: | | | |
| Выхино-Жулебино | 18 620 | 12 160 | 5 330 |
| Косино-Ухтомский | 18 820 | 11 800 | 5 010 |
| Митино | 16 140 | 13 770 | 5 340 |
| Северное и Южное Бутово | 16 450 | 13 930 | 5 440 |
| Солнцево | 14 730 | 11 920 | 5 340 |
| г. Зеленоград | 17 500 | 10 580 | 4 010 |

¹ ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы.

² В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно.

Допущение:
Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии.

Источник: RWAY

Таблица 13. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (максимальное значение соответствует индексу 1,00)

| Территориальные зоны | Торговый сегмент | Адм.-офисный сегмент |
|---|------------------|----------------------|
| Бульварное Кольцо | 1 | 1 |
| Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо | 0,68 | 0,92 |
| Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам: | 0,48 | 0,76 |
| Беговой, Тверской | 0,46 | 0,82 |
| Пресненский | 0,59 | 1,14 |
| Дорогомилово | 0,74 | 0,82 |
| Арбат, Хамовники | 0,45 | 0,97 |
| Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка | 0,36 | 0,58 |
| Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый | 0,35 | 0,57 |
| Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский | 0,41 | 0,63 |
| Марьяна роща, Мещанский | 0,45 | 0,78 |
| ТТК - МКАД | 0,26 | 0,45 |
| ТТК – ЧТК | 0,29 | 0,50 |
| Восточный АО (вкл. ЦАО) | 0,26 | 0,35 |
| Западный АО (вкл. ЦАО) | 0,34 | 0,63 |
| Северный АО | 0,32 | 0,59 |
| Северо-Восточный АО | 0,27 | 0,45 |
| Северо-Западный АО | - | 0,56 |
| Юго-Восточный АО | 0,26 | 0,38 |
| Юго-Западный АО | 0,32 | 0,53 |
| Южный АО | 0,24 | 0,42 |
| ЧТК - МКАД | 0,24 | 0,37 |
| Восточный АО | 0,22 | 0,24 |
| Западный АО | 0,31 | 0,46 |
| Северный АО | 0,24 | 0,41 |
| Северо-Восточный АО | 0,24 | 0,40 |
| Северо-Западный АО | 0,29 | 0,44 |
| Юго-Восточный АО | 0,22 | 0,37 |
| Юго-Западный АО | 0,25 | 0,43 |
| Южный АО | 0,20 | 0,31 |
| Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе: | 0,19 | 0,30 |
| Выхино-Жулебино | 0,24 | 0,30 |
| Косино-Ухтомский | 0,14 | - |
| Митино | 0,19 | 0,39 |
| Северное и Южное Бутово | 0,19 | 0,28 |
| Солнцево | 0,18 | 0,35 |
| г. Зеленоград | 0,24 | 0,24 |

**Таблица 14. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для аренды
(максимальное значение соответствует индексу 1,00)**

| Территориальные зоны | Торговый сегмент | Адм.-офисный сегмент |
|---|------------------|----------------------|
| Бульварное Кольцо | 1 | 1 |
| Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо | 0,83 | 0,83 |
| Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам: | 0,56 | 0,67 |
| Беговой, Тверской | 0,62 | 0,73 |
| Пресненский | 0,61 | 0,92 |
| Дорогомилово | 0,86 | 0,63 |
| Арбат, Хамовники | 0,62 | 0,82 |
| Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка | 0,51 | 0,58 |
| Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый | 0,43 | 0,56 |
| Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский | 0,54 | 0,60 |
| Марьино роща, Мещанский | 0,51 | 0,63 |
| ТТК - МКАД | 0,38 | 0,46 |
| ТТК – ЧТК | 0,41 | 0,47 |
| Восточный АО (вкл. ЦАО) | 0,37 | 0,38 |
| Западный АО (вкл. ЦАО) | 0,54 | 0,55 |
| Северный АО | 0,42 | 0,53 |
| Северо-Восточный АО | 0,42 | 0,42 |
| Северо-Западный АО | 0,51 | 0,52 |
| Юго-Восточный АО | 0,37 | 0,36 |
| Юго-Западный АО | 0,48 | 0,55 |
| Южный АО | 0,35 | 0,45 |
| ЧТК - МКАД | 0,35 | 0,44 |
| Восточный АО | 0,31 | 0,32 |
| Западный АО | 0,44 | 0,44 |
| Северный АО | 0,33 | 0,41 |
| Северо-Восточный АО | 0,33 | 0,32 |
| Северо-Западный АО | 0,39 | 0,50 |
| Юго-Восточный АО | 0,34 | 0,36 |
| Юго-Западный АО | 0,42 | 0,52 |
| Южный АО | 0,33 | 0,37 |
| Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе: | 0,29 | 0,42 |
| Выхино-Жулебино | 0,32 | 0,39 |
| Косино-Ухтомский | 0,32 | 0,38 |
| Митино | 0,27 | 0,45 |
| Северное и Южное Бутово | 0,28 | 0,45 |
| Солнцево | 0,25 | 0,39 |
| г. Зеленоград | 0,30 | 0,34 |

Данные о влиянии параметра «Расположение относительно АО» были сгруппированы по местоположению относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы, в дальнейших расчетах будут использованы в следующем виде.

Таблица 15. Влияние параметра «Расположение относительно АО»

| Территориальные зоны | Торговый сегмент | | Адм.-офисный сегмент | |
|-------------------------------|------------------|--------|----------------------|--------|
| | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| БК | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| БК-СК | 0,68 | 0,83 | 0,92 | 0,83 |
| Северо-Запад (СК-ТТК) | 0,46 | 0,62 | 0,82 | 0,73 |
| Запад (СК-ТТК) | 0,59 | 0,61 | 1,14 | 0,92 |
| Юго-Запад (СК-ТТК) | 0,74 | 0,86 | 0,82 | 0,63 |
| Юг (СК-ТТК) | 0,45 | 0,62 | 0,97 | 0,82 |
| Юго-Восток (СК-ТТК) | 0,36 | 0,51 | 0,58 | 0,58 |
| Восток (СК-ТТК) | 0,35 | 0,43 | 0,57 | 0,56 |
| Северо-Восток (СК-ТТК) | 0,41 | 0,54 | 0,63 | 0,60 |
| Север (СК-ТТК) | 0,45 | 0,51 | 0,78 | 0,63 |
| Восточный АО (ТТК-ЧТК) | 0,26 | 0,37 | 0,35 | 0,38 |
| Западный АО (ТТК-ЧТК) | 0,34 | 0,54 | 0,63 | 0,55 |
| Северный АО (ТТК-ЧТК) | 0,32 | 0,42 | 0,59 | 0,53 |
| Северо-Восточный АО (ТТК-ЧТК) | 0,27 | 0,42 | 0,45 | 0,42 |
| Северо-Западный АО (ТТК-ЧТК) | - | 0,51 | 0,56 | 0,52 |
| Юго-Восточный АО (ТТК-ЧТК) | 0,26 | 0,37 | 0,38 | 0,36 |
| Юго-Западный АО (ТТК-ЧТК) | 0,32 | 0,48 | 0,53 | 0,55 |
| Южный АО (ТТК-ЧТК) | 0,24 | 0,35 | 0,42 | 0,45 |

| Территориальные зоны | Торговый сегмент | | Адм.-офисный сегмент | |
|-----------------------------------|------------------|--------|----------------------|--------|
| | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| Восточный АО (ЧТК-МКАД) | 0,22 | 0,31 | 0,24 | 0,32 |
| Западный АО (ЧТК-МКАД) | 0,31 | 0,44 | 0,46 | 0,44 |
| Северный АО (ЧТК-МКАД) | 0,24 | 0,33 | 0,41 | 0,41 |
| Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД) | 0,24 | 0,33 | 0,40 | 0,32 |
| Северо-Западный АО (ЧТК-МКАД) | 0,29 | 0,39 | 0,44 | 0,50 |
| Юго-Восточный АО (ЧТК-МКАД) | 0,22 | 0,34 | 0,37 | 0,36 |
| Юго-Западный АО (ЧТК-МКАД) | 0,25 | 0,42 | 0,43 | 0,52 |
| Южный АО (ЧТК-МКАД) | 0,20 | 0,33 | 0,31 | 0,37 |
| Выхино-Жулебино (за МКАД) | 0,24 | 0,32 | 0,30 | 0,39 |
| Косино-Ухтомский (за МКАД) | 0,14 | 0,32 | - | 0,38 |
| Митино (за МКАД) | 0,19 | 0,27 | 0,39 | 0,45 |
| Северное и Южное Бутово (за МКАД) | 0,19 | 0,28 | 0,28 | 0,45 |
| Солнцево (за МКАД) | 0,18 | 0,25 | 0,35 | 0,39 |
| г. Зеленоград (за МКАД) | 0,24 | 0,30 | 0,24 | 0,34 |

Корректировка рассчитывалась путём соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

9. Удаленность от станции метро.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что объекты, расположенные в непосредственной близости от станций метро, пользуются повышенным спросом, в связи с престижностью месторасположения, и их стоимость выше, нежели стоимость объектов, находящихся на более значительном удалении.

Как правило, сортировка выборки по параметру «Удаленность от метро», была произведена и разделена на следующие неравновеликие интервалы:

- удаленность от метро до 5 минут пешком;
- удаленность от метро от 5 минут до 10 минут пешком;
- удаленность от метро от 10 минут до 15 минут пешком;
- транспортная удаленность от метро.

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах). Кроме того, наблюдается следующая зависимость – за 1 минуту в среднем можно пройти 100 метров.

Согласно проведенному исследованию³, зависимость цен (арендных ставок) для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

Таблица 16.

| Наименование | | Объект-Аналог | | | |
|---------------|----------------------------|------------------|------------------------|-------------------------|-----------------------|
| | | До 5 мин. пешком | От 5 до 10 мин. пешком | От 10 до 15 мин. пешком | В трансп. доступности |
| Объект-оценки | До 5 мин. пешком | 0% | 6% | 14% | 22% |
| | От 5 до 10 мин. пешком | -6% | 0% | 7% | 15% |
| | От 10 до 15 мин. пешком | -12% | -6% | 0% | 7% |
| | В транспортной доступности | -18% | -13% | -7% | 0% |

10. **Расположение внутри квартала, «красная линия», ориентация входа относительно линии застройки.** Одним из основных ценообразующих является линия домов: 1-ая линия домов или 2-ая линия домов. Объекты, расположенные во второй линии ценятся дешевле, поскольку являются более трудно находимыми и менее привлекательными с коммерческой точки зрения, например, с точки зрения возможности размещения логотипа фирмы или световой рекламы.

Как правило, понятие «красной линии» относится к крупным магистралям и крупным улицам города. В оценочной практике красная линия характеризуется максимальной интенсивностью движения пешеходно-транспортного потока, престижностью месторасположения, минимальной шаговой доступностью от метро и остановок транспорта.

³ Источник информации: <http://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от расположения относительно квартала («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.150):

Таблица 17.

| Показатель | Для крупной улицы | Для второстепенной улицы |
|---|-------------------|--------------------------|
| Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,85 |
| Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии | 0,80 | 0,85 |

Таблица 18. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

| Объект оценки | Объект-аналог | | |
|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|
| | Первая линия магистральной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Первая линия магистральной улицы | 1 | 1,18 | 1,25 |
| Первая линия второстепенной улицы | 0,85 | 1 | 1,18 |
| Внутриквартально/вход со двора | 0,80 | 0,85 | 1 |

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 2004 года под красной линией, понимаются границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей в городских и сельских поселениях.

Данный фактор не является ценообразующим для офисных помещений выше 1-го этажа, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

11. Принадлежность к «торговому коридору» / близость к основным транспортным магистралям. Торговый коридор (ценовой коридор, англ. trading range, trade range, price corridor, price range) – это улицы или участки улиц с высокой концентрацией разноформатных магазинов с единым, как правило, высоким (выше среднего) ценовым диапазоном, в котором большинство спадов и подъемов заканчивается на приблизительно одинаковых уровнях. Торговый коридор является частным случаем ценового канала.

Специалисты рынка недвижимости делят торговые коридоры на малые – длиной менее 3 км, средние – от 7 до 10 км и длинные – более 10 км. По мнению аналитиков компании Praedium к малым относятся улицы Тверская, Тверская-Ямская, Арбат, Мясницкая, Кузнецкий Мост, Столешников переулоч, Третьяковский проезд, Петровка, Пятницкая, Красная Пресня. Средние располагаются на Кутузовском проспекте и Проспекте Мира, а длинные на Ленинском проспекте, Ленинградском проспекте и Садовом кольце.⁴

По мнению специалистов АН «Миэль» к торговым коридорам относятся такие улицы, как Тверская, 1-я Тверская-Ямская, Петровка, Пятницкая, Никольская, Сретенка, Театральный проезд, Большая Якиманка, Арбат и Новый Арбат, Кузнецкий Мост, Красная Пресня, Садовое кольцо, Кутузовский, Ленинский и Комсомольский проспекты, проспект Мира, Столешников и Камергерский переулочки и др.⁵

В Москве существуют общепризнанные основные торговые коридоры: Тверская улица, Кутузовский, Комсомольский и Ленинский проспекты, Проспект Мира и другие центральные улицы в границах Бульварного кольца. По оценке аналитиков компании Cushman & Wakefield, ставшие сравнительно недавно пешеходными Болотная площадь,

⁴ Источник информации: <http://www.realtor.ru/ru/analytics/213>

⁵ Источник информации: <http://zd.miel.ru/press/article/3906/>

переулки Климентовский и Лаврушинский, Малый и Большой Толмачевский, также имеют большой коммерческий потенциал и их можно так же в скором времени (если уже не сейчас) отнести к торговым коридорам.⁶

Принадлежность к торговому коридору, как правило, является наиболее значимым ценообразующим фактором с точки зрения местоположения объекта, при этом влияние прочих факторов местоположения либо полностью нивелируется, либо сильно ослабевает.

12. Наличие витринных окон

Витринные окна отличаются от обычных не только по своей функции, но и по конструкции. Витрины бывают открытого, закрытого и комбинированного типа.

Витрины открытого типа или витрины на просмотр - через стекло виден весь магазин.

Витрина закрытого типа - витрину от зала отделяет специальная перегородка. Тут основной акцент делается на экспозиции, по которой можно составить представление о магазине. Стилистика таких витрин должна соответствовать с внутренним убранством магазина. Витрины закрыто-открытого типа - пространство зала видно частично, а остальное отгорожено специальной перегородкой.

Легкие и прозрачные цельностеклянные витрины сегодня встречаются не только в торговых центрах, но и в ресторанах, аптеках, кафе, и др.⁷

Наличие витринных окон оказывает влияние на стоимость и величину арендной ставки коммерческой недвижимости. По данным информационно-аналитического Бюллетеня RWAY №235 за октябрь 2014 года, стр. 109 (копия страниц издания с указанной информацией представлена в приложении к настоящему отчету): помещения с витринными окнами на 15-20% стоят дороже, чем помещения без витринных окон.

В расчетах используется среднее значение из доверительного интервала - 18% (обратная корректировка составит 0,85 ($0,85 = 1/1,18$)).

При анализе влияния рассматриваемого фактора на ставку арендной платы, Оценщик исходит из допущения, что размер корректировок (прямой и обратной) будет аналогичным, указанным выше.

13. Общая площадь. В соответствии с законом убывающей предельной полезности, с увеличением площади объектов недвижимости стоимость 1 кв.м, как правило, уменьшается.

Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.189,197):

Эту зависимость описывают следующие уравнения:

$$y = 1,5458x^{-0,097} \text{ (для цен) или } y = 1,4756x^{-0,107} \text{ (для арендных ставок),}$$

где:

y – коэффициент корректировки;

x – площадь помещения, кв.м.

Для объектов, сопоставимых с аналогами, площадью менее 100 кв.м, корректировка не вводится, в связи с их небольшой площадью.

14. Тип объекта. В текущих рыночных условиях выделяют два основных типа недвижимости: отдельно стоящие здания и встроенные помещения. Различные по типу объекту различаются по стоимости. Наибольшей стоимостью обладают отдельно стоящие здания. Стоимость встроенных помещений при прочих равных условиях ниже.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта

⁶ Источник информации: <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

⁷ Источник информации: <http://www.oknaplastpro.ru/okna.php?info=Vitrinnie-Okna>

(«Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.208):

Таблица 19.

| Наименование коэффициента | Среднее | Интервал | |
|--|---------|----------|------|
| Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,88 | 0,84 | 0,92 |
| Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки | 0,92 | 0,89 | 0,96 |

15. **Этаж расположения.** Этаж, на котором находится объект, значительно влияет на рыночную стоимость офисно-торговых площадей. Наиболее привлекательным для устройства данных площадей считается первый этаж, который обеспечивает удобный доступ для посетителей по сравнению с другими этажами (при отсутствии современных лифтов), возможность реализации отдельного входа и прочие преимущества (большее удобство для клиентов). Цокольные и подвальные этажи имеют меньшую рыночную привлекательность по сравнению с вышерасположенными помещениями.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от этажа расположения («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.218):

Таблица 20.

| г.Москва (цены/арендные ставки) | | | | |
|---------------------------------|--------|---------------|--------|--------|
| Этаж расположения | Аналог | | | |
| | 1 этаж | 2 этаж и выше | Цоколь | Подвал |
| 1 этаж | 1,00 | 1,299 | 1,34 | 1,41 |
| 2 этаж и выше | 0,78 | 1,00 | 1,04 | 1,10 |
| Цоколь | 0,75 | 0,96 | 1,00 | 1,05 |
| Подвал | 0,71 | 0,91 | 0,95 | 1,00 |

Данный фактор не является ценообразующим для офисных помещений выше 1-го этажа, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

16. **Наличие и тип парковки.** Выгодное расположение офисных и торговых объектов (в центре города, в непосредственной близости от остановок общественного транспорта и метро) связано с проблемой наличия свободных парковочных мест для сотрудников и клиентов. Для качественных объектов коммерческой недвижимости наличие паркинга является одним из обязательных условий. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.172):

Таблица 21.

| Наименование коэффициента | Среднее | Интервал | |
|--|---------|----------|------|
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 0,91 | 0,90 | 0,91 |
| Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой, к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой | 1,11 | 1,10 | 1,12 |

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера

Л.А., 2018 г., стр.173):

Таблица 22.

| Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов | Аналог | | |
|---|--------------|-----------|----------------|
| | без парковки | стихийная | организованная |
| без парковки | 1 | 0,91 | 0,82 |
| стихийная | 1,10 | 1 | 0,9 |
| организованная | 1,22 | 1,11 | 1 |

17. **Доступ к объекту.** Данный фактор учитывает фактор беспрепятственного доступа к объекту недвижимости. Корректировка принимается на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер Л.А, Крайникова Т.В. Нижний Новгород, 2018.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.179):

Таблица 23.

| Наименование коэффициента | Среднее | Интервал | |
|---|---------|----------|------|
| Отношение удельной цены объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной цене такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,74 | 0,86 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного на закрытой территории, к удельной арендной ставке такого же объекта со свободным доступом | 0,80 | 0,75 | 0,85 |

18. **Отдельный вход.** Наличие отдельного входа в помещении облегчает доступ персонала и посетителей в данное помещение, положительным образом сказывается на имидже компании и дает возможность собственникам и арендаторам помещений устанавливать более гибкий режим работы объекта, наиболее соответствующий потребностям бизнеса, проводить автономную от администрации и собственников здания политику эксплуатации помещений.

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия отдельного входа («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.223):

Таблица 24.

| Наименование коэффициента | Среднее | Интервал | |
|---|---------|----------|------|
| Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом | 0,87 | 0,82 | 0,91 |
| Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом | 0,87 | 0,82 | 0,91 |

Для офисов, расположенных выше 1-го этажа, данный фактор не является ценообразующим, что определено из консультаций с риелторами нежилой недвижимости (АН «НДВ-Недвижимость», тел: +7 495 988-44-22; АН «МИЭЛЬ», тел. +7 495 777 33 77, АН «Московская Городская Служба Недвижимости», тел: +7 495 984-08-40 и др.).

19. **Состояние отделки помещений.** В текущих рыночных условиях различают ремонт «стандартный» и «евро» (ремонт, проведенный с использованием импортных материалов и технологий). Соответственно, евроремонт, как правило, дороже стандартного ремонта.

Для расчета корректировки на состояние внутренней отделки использовались данные рынка услуг компаний, осуществляющих ремонтно-строительные (отделочные) работы в г. Москве.

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета

корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

Исполнитель пришел к выводу, что в целом весь комплекс работ по ремонту и оформлению помещений можно разбить на 3 основные категории («Косметический ремонт», «Стандарт», «Евро») в зависимости от стоимости строительных и отделочных материалов и собственно ремонтно-строительных и отделочных работ. Определение "требуется ремонт" в данном случае понимается как частичное обновление напольного, стенового и потолочного покрытия (по сути, это есть отличие отделки помещения после ремонта от отделки уже эксплуатирующихся помещений).

Ниже в таблице приведены характеристики по каждому типу состояния отделки.

Таблица 25. Краткие характеристики видов ремонтных работ

| Вид ремонтных работ | Краткая характеристика |
|----------------------|---|
| Без отделки | В помещении не проводились отделочные работы, требуется возведение перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, установку окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности и т.д. |
| Капитальный ремонт | Капитальный ремонт офиса включает в себя полную перепланировку помещения, возведение новых перегородок, выравнивание пола, стен и потолков, укладку новых напольных и потолочных покрытий, прокладывание электропроводки и коммуникаций, отделочные и сантехнические работы, замену окон и дверей, установку систем кондиционирования и охраны, противопожарной безопасности, ремонт и восстановление конструктивных элементов (элементов стен, пола и перекрытий) и т.д. из исходного состояния, когда уже были проведены отделочные работы. |
| Косметический ремонт | Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали. |
| Стандарт | Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений. |
| Люкс | Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне. |

На основании бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, а также данных строительных компаний г. Москвы, размещенных в интернете, Исполнитель получил рыночную информацию о ценах на ремонтно-строительные работы и материалы, необходимые для проведения ремонта различного качества (достижения различных состояний отделки, описанных выше).

В результате собеседования с представителями компаний «<http://msk.saturn.net/>», тел. 8(800)100-21-12, «<http://stroy-gin.ru/>», тел. +7(495)924-34-84, «http://moscow.petrovichstd.ru/contacts/map_bases/», тел. +7(499)334-88-88, Оценщиком были выяснены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ (см. таблицу ниже).

Таблица 26. Данные о стоимости строительных материалов

| Наименование | Требуемые материалы | Источник информации | Стоимость за 1 кв.м площади по полу | Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено) |
|----------------------|---|---|-------------------------------------|---|
| Косметический ремонт | Электророзетки, краска, обои, линолеум | http://stroy-gin.ru/ | 2500 | 2 700 |
| | | http://moscow.petrovichstd.ru/ | 3000 | |
| | | http://msk.saturn.net/ | 2600 | |
| Стандарт | Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки | http://stroy-gin.ru/ | 7200 | 7 400 |
| | | http://moscow.petrovichstd.ru/ | 8000 | |
| | | http://msk.saturn.net/ | 7000 | |

| Наименование | Требуемые материалы | Источник информации | Стоимость за 1 кв.м площади по полу | Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено) |
|--------------|---|---|-------------------------------------|---|
| Евро | Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование | http://stroy-gin.ru/ | 16500 | 17 500 |
| | | http://moscow.petrovichstd.ru/ | 18000 | |
| | | http://msk.saturn.net/ | 18000 | |
| Капитальный | Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы | http://stroy-gin.ru/ | 8400 | 9 000 |
| | | http://moscow.petrovichstd.ru/ | 10000 | |
| | | http://msk.saturn.net/ | 8600 | |

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

Таблица 27. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

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

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого

возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

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

где:

$K_{\text{сост}}$ - корректировка на состояние и уровень отделки объекта-аналога, руб./кв.м;

$C_{\text{отд.об}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв.м;

$C_{\text{отд.ан}}$ - рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки i-го объекта-аналога, руб./кв.м.

Таблица 28. Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв.м площади по полу для Московского региона, руб. с НДС

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

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

Таблица 29. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

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

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$P_{\text{со}} = CO * K,$$

где:

$P_{\text{со}}$ – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

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

K – ставка капитализации.

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ⁸ на дату оценки, как безрисковой ставки доходности.

Ключевая ставка – это минимальная процентная ставка, по которой Центральный

⁸ Источник: <http://www.cbr.ru/>

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

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

Таблица 30. Значения корректировки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв.м площади по полу для Московского региона, руб. с НДС для арендных ставок

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

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

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

Таблица 31.

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

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

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

Таблица 32.

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

| Арендные ставки офисно-торговых объектов | Аналог | | |
|--|---------|--------------------|---------------------|
| | хорошее | удовлетворительное | неудовлетворительно |
| хорошее | 1 | 1,20 | 1,67 |
| удовлетворительное | 0,83 | 1 | 1,39 |
| неудовлетворительное | 0,60 | 0,72 | 1 |

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

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

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

Таблица 33.

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

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

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

Таблица 34.

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

23. **Наличие санузла.** На рынке коммерческой недвижимости встречаются помещения, которые не имеют в своём составе помещений под санузлы, уборные. Отсутствие такого удобства также влияет на стоимость объекта, т.к. создаёт дискомфорт при коммерческой эксплуатации помещения, а устройство санузлов сопряжено со

множеством согласований и получением разрешения на перепланировку / переоборудование нежилого помещения.

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

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

Объем инвестиций в недвижимость России по предварительным итогам 2018 года составит порядка \$3,2 млрд (или 200 млрд рублей). Такое значение сопоставимо с уровнем 2015 года (\$3,3 млрд), однако на 30% уступает показателю 2016 года (\$4,6 млрд) и на 38% ниже показателя в 2017 года (\$5,2 млрд). Стоит отметить, что около 30% прогнозируемого годового объема сделок с недвижимостью находятся в стадии переговоров и, по ожиданиям специалистов CBRE, должны конвертироваться в закрытые сделки до конца этого года.

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

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

Нескорректированная стоимость сопоставимых объектов - составляет в среднем от 196 000 до 284 615 рублей за 1 кв.м.

Нескорректированная арендная ставка сопоставимых объектов составляет в среднем от 29 652 до 42 000 рублей за 1 кв.м в год.

14. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении вариантов НЭИ объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таблица 35. Качественный анализ возможных функций использования нежилого помещения

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

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

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

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

Финансовая целесообразность. По мнению Оценщика, использование объекта в качестве коммерческого является финансово оправданным. С учетом большого спроса на

ликвидные помещения нет оснований ставить под сомнение вариант сдачи объекта в аренду по ставке, отличной нуля. При этом, данный вариант не может быть убыточным на условиях, когда арендатор несет все эксплуатационные расходы по недвижимости, а собственник только получает вознаграждение за пользование помещениями. Следовательно, указанный выше вариант использования объекта для собственника являются финансово оправданными.

Максимальная продуктивность. На этапе максимальной продуктивности Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта Оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты.

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

15. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

принципах:

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

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

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

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

15.2. ВЫБОР МЕТОДОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения затратного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения сравнительного подхода

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

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

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

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

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

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

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

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

Метод достаточно прост, но имеет следующие недостатки:

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

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

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

сроки получаемого в результате такого использования дохода.

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

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

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона:

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

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

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

Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения доходного подхода

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

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

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

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

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

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

Учитывая нестабильную рыночную ситуацию, отсутствие свободной достоверной

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

В соответствии с вышесказанным, для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества будет применен доходный подход – метод прямой капитализации.

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

16. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

16.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Метод сравнения продаж

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

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

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

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж. Формула расчета выглядит следующим образом⁹:

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

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

где

C_0 – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

k – количество аналогов;

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

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

⁹ Грибовский С. В. «Оценка доходной недвижимости», Спб.: Питер, 2001 г.

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

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

Исходные данные для верификации

Оцениваемый объект представляет собой нежилое помещение площадью 269,4 кв.м - Офисное назначение. В качестве объектов-аналогов подбирались встроенные нежилые помещения аналогичного назначения.

Формирование репрезентативной выборки

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

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

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

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

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

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

Обоснование выбора единицы сравнения

Можно выделить четыре основных критерия выбора единицы сравнения:

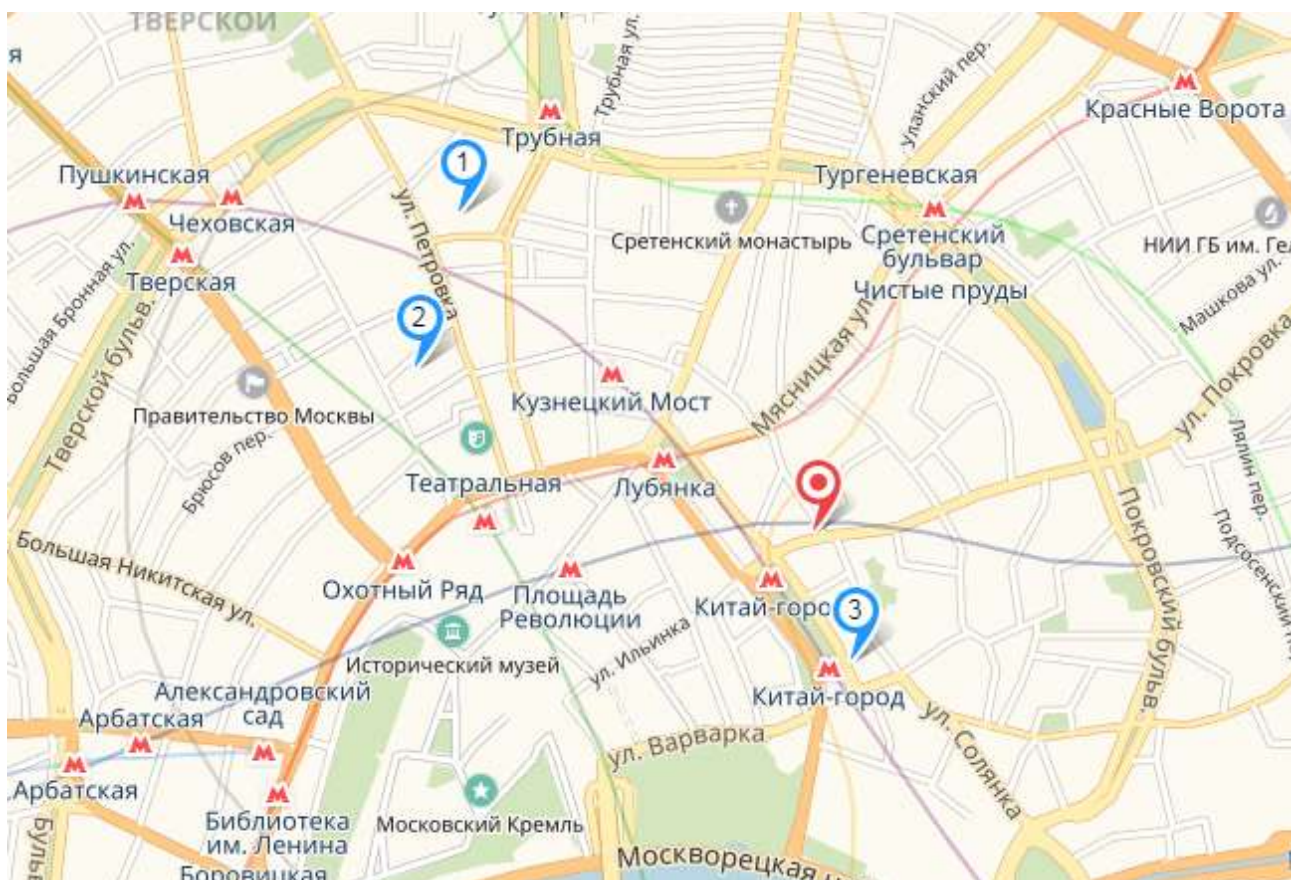
- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель –

цена предложения в рублях 1 кв.м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м общей площади объектов.

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

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

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



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

Таблица 36. Характеристика объектов-аналогов и определение рыночной стоимости объекта оценки

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|--|---|---|---|
| Тип объекта | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение |
| Текущее назначение | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| Имущественные права | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Адрес | г. Москва, ул. Маросейка, д. 7/8, стр. 1 | г. Москва, ул. Петровка, 26С8 | г. Москва, Дмитровский пер., 4С1 | г. Москва, Лубянский проезд, 25С2 |
| Территориальная принадлежность согласно сегментации | БК | БК | БК | БК |
| Ближайшая станция метро | Китай-город | Трубная | Кузнецкий мост | Китай-город |
| Удаленность от метро | До 5 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | До 5 мин.пешком |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | организованная | организованная |
| Доступ к объекту | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Расположение относительно красной линии | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы |
| Наличие отдельного входа | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Принадлежность к торговому коридору | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Наличие витринных окон | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Общая площадь, кв.м | 269,40 | 250,00 | 259,20 | 167,80 |
| Этаж расположения | 5 | 3 этаж | 2 этаж | 2 этаж |
| <i>Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв.м</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв.м</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Площадь помещений, расположенных на 2 этаже и выше, кв.м</i> | 269,40 | 250,00 | 259,20 | 167,80 |
| Физическое состояние конструктивных элементов здания | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Класс качества и состояние внутренней отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Цена предложения, руб. | | 62 500 000 | 70 000 000 | 45 000 000 |
| Цена предложения, руб./кв.м | | 250 000 | 270 062 | 268 176 |
| Источник информации | | https://www.cian.ru/sale/commercial/197818204/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/188375014/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/201820006/ |
| Контакты | | 7 903 795-86-07, +7 903 682-96-69 | 7 926 445-38-75 | 7 499 653-94-11 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---|--|---|--|
| Дата предложения/оценки | 26.03.2019 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Введение корректировок | | | | |
| Цена предложения, руб./кв.м с НДС | | 250 000 | 270 062 | 268 176 |
| Юридические права и ограничения | Собственность | Собственность | Собственность | Собственность |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 250 000 | 270 062 | 268 176 |
| Условия финансирования | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 250 000 | 270 062 | 268 176 |
| Условия продажи | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 250 000 | 270 062 | 268 176 |
| Дата сделки (предложения) | 26.03.2019 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 250 000 | 270 062 | 268 176 |
| Тип данных | Сделка (условно) | Предложение | Предложение | Предложение |
| Величина корректировки | | -10,5% | -10,5% | -10,5% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 223 750 | 241 705 | 240 018 |
| Местоположение | БК, г. Москва, ул. Маросейка, д. 7/8, стр. 1 | БК, г. Москва, ул. Петровка, 26С8 | БК, г. Москва, Дмитровский пер., 4С1 | БК, г. Москва, Лубянский проезд, 25С2 |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 223 750 | 241 705 | 240 018 |
| Ближайшая станция метро | Китай-город | Трубная | Кузнецкий мост | Китай-город |
| Удаленность от метро | До 5 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | До 5 мин.пешком |
| Величина корректировки | | 6,0% | 6,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 237 175 | 256 207 | 240 018 |
| Расположение относительно красной линии | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 237 175 | 256 207 | 240 018 |
| Общая площадь помещений, м² | 269,40 | 250,00 | 259,20 | 167,80 |
| Величина корректировки | | -0,7% | -0,4% | -4,5% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 255 182 | 229 217 |
| Этаж расположения | 5 | 3 этаж | 2 этаж | 2 этаж |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 255 182 | 229 217 |
| Наличие отдельного входа | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 255 182 | 229 217 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Принадлежность к торговому коридору | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 255 182 | 229 217 |
| Наличие витринных окон | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 255 182 | 229 217 |
| Тип объекта | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 255 182 | 229 217 |
| Доступ к объекту | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 255 182 | 229 217 |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | организованная | организованная |
| Величина корректировки | | 0,0% | -10,0% | -10,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 229 664 | 206 295 |
| Физическое состояние конструктивных элементов здания | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 229 664 | 206 295 |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 229 664 | 206 295 |
| Класс качества и состояние внутренней отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Величина корректировки | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | | 235 515 | 229 664 | 206 295 |
| Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), % | | 5,3% | -5,0% | -14,1% |
| Коэффициент весомости | | 0,41053 | 0,43516 | 0,15431 |
| Коэффициент вариации, % | 5,6% | | | |
| Средневзвешенная стоимость, с НДС, руб./кв.м | 228 460 | | | |
| Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб. | 61 547 124 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

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

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

61 547 000 рублей с учетом НДС.

Определение элементов сравнения

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

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

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

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

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

Введение и обоснование корректировок

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

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

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

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

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

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

Поправка на дату предложения

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

Поправка на величину НДС

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

Для дальнейших расчетов все предлагаемые цены приняты как с НДС.

Поправка на возможность торга

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

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» и составила для аналогичных помещений -10,5%.

Поправка на местоположение

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

Таблица 37.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Территориальная принадлежность согласно сегментации | БК | БК | БК | БК |
| Корректирующий коэффициент, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

Поправка на удаленность от метро

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

Таблица 38.

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

Поправка на линию застройки и ориентацию входа

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

Для офисных помещений, расположенных выше первого этажа данный фактор не является ценообразующим, корректировка не вводится.

Таблица 39.

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

Поправка на площадь

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

Таблица 40.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв.м | 269,40 | 250,00 | 259,20 | 167,80 |
| Корректирующий коэффициент, % | | -0,7% | -0,4% | -4,5% |

Поправка на этаж расположения

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

Таблица 41.

| Наименование | Корректирующий коэффициент на этаж расположения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв.м, в т.ч. | | 269,4 | 250,0 | 259,2 | 167,8 |
| подвал | 0,71 | - | - | - | - |
| цоколь | 0,75 | - | - | - | - |
| 1-ый этаж | 1,00 | - | - | - | - |
| 2 этаж и выше | 0,78 | 269,4 | 250,0 | 259,2 | 167,8 |
| Доля площади подвала к общей площади объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Доля площади цоколя к общей площади объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Доля площади 2-го этажа к общей площади объекта | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Удельный показатель коэффициента | | 0,78 | 0,78 | 0,78 | 0,78 |
| Корректирующий коэффициент | | | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректирующий коэффициент, % | | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

Поправка на наличие отдельного входа

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

Таблица 42.

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

Поправка на принадлежность к «торговому коридору» / близость к основным транспортным магистралям.

Корректировка имеет определяющее значение для торговых помещений (однако Оценщик анализирует и другие типы помещений на соответствие данному параметру) и определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости». Принадлежность к торговому коридору, как правило, является наиболее значимым ценообразующим фактором с точки зрения местоположения объекта, при этом влияние прочих факторов местоположения либо полностью нивелируется, либо сильно ослабевает.

Таблица 43.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Принадлежность к торговому коридору | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректирующий коэффициент, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

Поправка на наличие витринных окон

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

Таблица 44.

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

Поправка на тип объекта

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

Таблица 45.

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

Поправка на доступ к объекту

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

Таблица 46.

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

Поправка на тип парковки

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

Таблица 47.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------------|---------------|-----------|----------------|----------------|
| Тип парковки | стихийная | стихийная | организованная | организованная |
| Корректирующий коэффициент, % | | 0,0% | -10,0% | -10,0% |

Поправка на физическое состояние здания

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

Таблица 48.

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

Поправка на наличие санузла

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

Таблица 49.

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

Поправка на состояние отделки

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

Таблица 50.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Класс качества и состояние внутренней отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Корректирующий коэффициент, руб. | | 0 | 0 | 0 |

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

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

S₁ – сумма корректировок n-го аналога;

S₂ – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок 1-го аналога;

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

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

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

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

16.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Метод прямой капитализации

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

При оценке доходной недвижимости источником доходов в расчетах обычно принимают арендную плату, поступающую от сдачи объекта в аренду. Данный подход является наиболее распространенным. Это объясняется тем, что можно с большой уверенностью утверждать, что уровень арендной платы отражает уровень дохода, который приходится непосредственно на оцениваемый объект недвижимости.

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

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

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

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

где

V – рыночная стоимость объекта оценки;

I – чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости

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

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом

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

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

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта – 269,4 кв.м.

Определение рыночной арендной ставки

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

Исходные данные для верификации

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

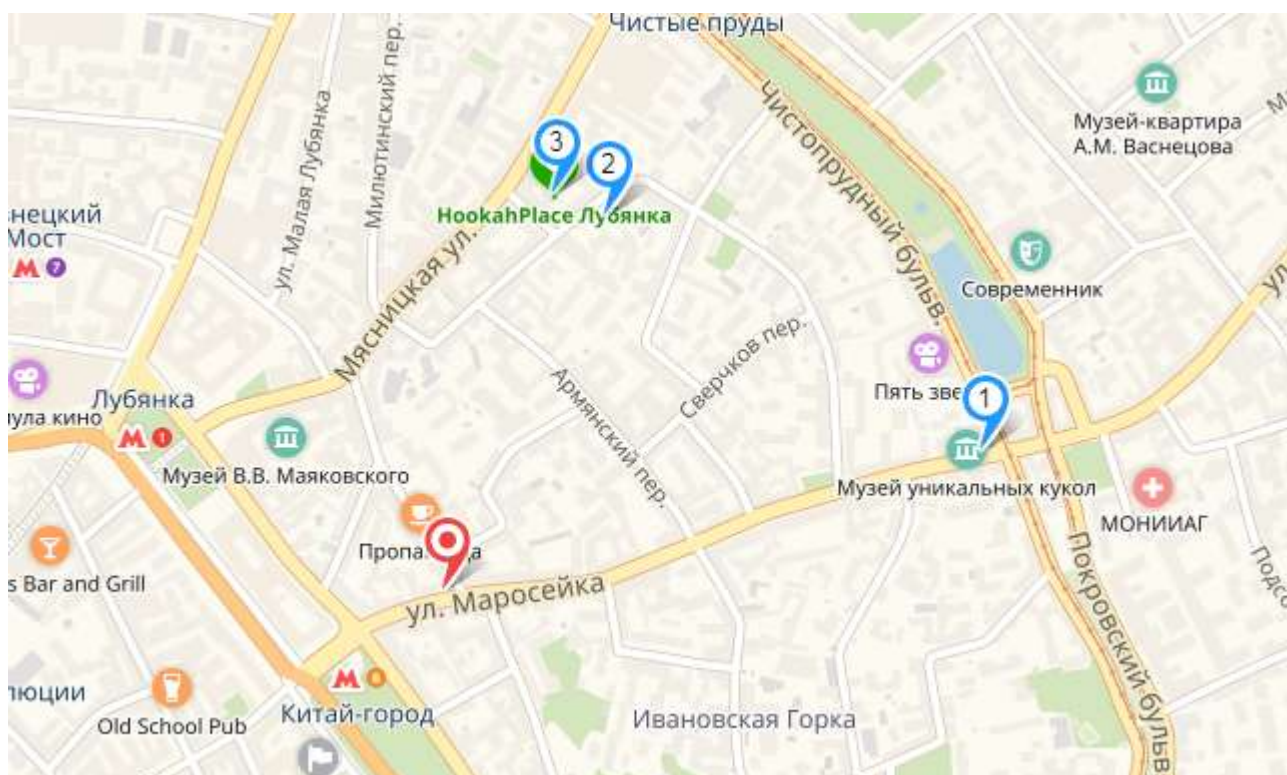
В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

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

Формирование репрезентативной выборки

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

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



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

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

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|--|--|--|--|
| Тип объекта | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение |
| Текущее назначение | Офисное | Офисное | Офисное | Офисное |
| Имущественные права | Право пользования на условиях аренды | Право пользования на условиях аренды | Право пользования на условиях аренды | Право пользования на условиях аренды |
| Адрес | г. Москва, ул. Маросейка, д. 7/8, стр. 1 | г. Москва, ул. Покровка, 15 | г. Москва, Кривоколенный переулок, 12с1 | г. Москва, Мясницкая ул., 24/7С1 |
| Территориальная принадлежность согласно сегментации | БК | БК | БК | БК |
| Ближайшая станция метро | Китай-город | Чистые пруды | Тургеньевская | Тургеньевская |
| Удаленность от метро | До 5 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | До 5 мин.пешком |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | организованная | стихийная |
| Доступ к объекту | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Расположение относительно красной линии | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Наличие отдельного входа | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Принадлежность к торговому коридору | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Наличие витринных окон | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Общая площадь, кв.м | 269,40 | 220,00 | 553,00 | 288,00 |
| Этаж расположения | 5 | 2 этаж | 4 этаж | 6 этаж |
| <i>Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв.м</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв.м</i> | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| <i>Площадь помещений, расположенных на 2 этаже и выше, кв.м</i> | 269,40 | 220,00 | 553,00 | 288,00 |
| Физическое состояние конструктивных элементов здания | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Класс качества и состояние внутренней отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация | Электричество, отопление, водоснабжение, канализация |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Арендная ставка, руб./кв.м в год | | 32 200 | 30 380 | 35 880 |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Включены | Включены | Включены |
| Коммунальные платежи | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---|---|---|---|
| Источник информации | | https://www.cian.ru/rent/commercial/203892239/ | https://realty.yandex.ru/offer/2959308176548484062/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/203539924/ |
| Контакты | | 7 495 589-47-44, +7 495 768-37-33 | 7 495 767-51-17 | 7 495 151-86-44 |
| Дата предложения/оценки | 26.03.2019 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Введение корректировок | | | | |
| Арендная ставка, руб./кв.м в год с учетом НДС | | 32 200 | 30 380 | 35 880 |
| Эксплуатационные расходы | Включены | Включены | Включены | Включены |
| Коммунальные платежи | Не включены | Не включены | Не включены | Не включены |
| Величина корректировки на ЭР | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Величина корректировки на КП | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Величина корректировки общая | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 32 200 | 30 380 | 35 880 |
| Юридические права и ограничения | Право пользования | Право пользования | Право пользования | Право пользования |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 32 200 | 30 380 | 35 880 |
| Условия финансирования | Типичные | Типичные | Типичные | Типичные |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 32 200 | 30 380 | 35 880 |
| Условия аренды | Рыночные | Рыночные | Рыночные | Рыночные |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 32 200 | 30 380 | 35 880 |
| Дата сделки (предложения) | 26.03.2019 г. | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки | Актуально на дату оценки |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 32 200 | 30 380 | 35 880 |
| Тип данных | Сделка (условно) | Предложение | Предложение | Предложение |
| Величина корректировки | | -8,3% | -8,3% | -8,3% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 29 527 | 27 858 | 32 902 |
| Местоположение | БК, г. Москва, ул. Маросейка, д. 7/8, стр. 1 | БК, г. Москва, ул. Покровка, 15 | БК, г. Москва, Кривоколенный переулок, 12с1 | БК, г. Москва, Мясницкая ул., 24/7С1 |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 29 527 | 27 858 | 32 902 |
| Ближайшая станция метро | Китай-город | Чистые пруды | Тургеньевская | Тургеньевская |

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---------------------------------------|--|--|---------------------------------------|
| Удаленность от метро | До 5 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | До 5 мин.пешком |
| Величина корректировки | | 6,0% | 6,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 31 299 | 29 529 | 32 902 |
| Расположение относительно красной линии | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 31 299 | 29 529 | 32 902 |
| Общая площадь помещений, м² | 269,40 | 220,00 | 553,00 | 288,00 |
| Величина корректировки | | -2,1% | 8,0% | 0,7% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 31 891 | 33 132 |
| Этаж расположения | 5 | 2 этаж | 4 этаж | 6 этаж |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 31 891 | 33 132 |
| Наличие отдельного входа | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 31 891 | 33 132 |
| Принадлежность к торговому коридору | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 31 891 | 33 132 |
| Наличие витринных окон | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 31 891 | 33 132 |
| Тип объекта | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение | нежилое встроенное помещение |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 31 891 | 33 132 |
| Доступ к объекту | Свободный | Свободный | Свободный | Свободный |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 31 891 | 33 132 |
| Тип парковки | стихийная | стихийная | организованная | стихийная |
| Величина корректировки | | 0,0% | -10,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 28 702 | 33 132 |

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Физическое состояние конструктивных элементов здания | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 28 702 | 33 132 |
| Наличие санузла | Есть | Есть | Есть | Есть |
| Величина корректировки | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 28 702 | 33 132 |
| Класс качества и состояние внутренней отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Величина корректировки | | 0 | 0 | 0 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год | | 30 642 | 28 702 | 33 132 |
| Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), % | | 3,8% | 3,0% | 0,7% |
| Коэффициент весомости | | 0,1300 | 0,1646 | 0,7054 |
| Коэффициент вариации, % | 5,9% | | | |
| Средневзвешенная арендная ставка, с НДС, без КУ, руб./кв.м | 32 079 | | | |

Источник: расчеты Оценщика

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

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне **32 079 руб./кв.м/год**, с НДС, с учетом операционных и эксплуатационных расходов, за исключением коммунальных платежей. Причем под рыночной арендной ставкой понимается ставка, преобладающая на рынке аналогичных объектов недвижимости, т.е. является наиболее вероятной величиной арендной платы, за которую типичный арендодатель согласился бы сдать, а типичный арендатор согласился бы взять это имущество в аренду, что представляет собой гипотетическую сделку¹⁰.

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

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

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

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

Определение поправок

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

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

Поправка на наличие коммунальных платежей

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

Таблица 52.

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

¹⁰ «Оценка недвижимости» авторы А.Г.Грязнова, М.А. Федотова

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

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

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

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

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

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

Поправка на дату предложения

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

Поправка на величину НДС в арендной ставке

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

Для дальнейших расчетов все предлагаемые ставки приняты как с НДС.

Поправка на возможность торга

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

Корректировка определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» и составила для аналогичных помещений -8,3%.

Поправка на местоположение

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

Таблица 53.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Территориальная принадлежность согласно сегментации | БК | БК | БК | БК |
| Корректирующий коэффициент, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

Поправка на удаленность от метро

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

Таблица 54.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------|
| Удаленность от метро | До 5 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | От 5 до 10 мин.пешком | До 5 мин.пешком |
| Корректирующий коэффициент, % | | 6,0% | 6,0% | 0,0% |

Поправка на линию застройки и ориентацию входа

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

Для офисных помещений, расположенных выше первого этажа данный фактор не является ценообразующим, корректировка не вводится.

Таблица 55.

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

Поправка на площадь

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

Таблица 56.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв.м | 269,40 | 220,00 | 553,00 | 288,00 |
| Корректирующий коэффициент, % | | -2,1% | 8,0% | 0,7% |

Поправка на этаж расположения

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

Таблица 57.

| Наименование | Корректирующий коэффициент на этаж расположения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Общая площадь, кв.м, в т.ч. | | 269,4 | 220,0 | 553,0 | 288,0 |
| подвал | 0,71 | - | - | - | - |
| цоколь | 0,75 | - | - | - | - |
| 1-ый этаж | 1,00 | - | - | - | - |
| 2 этаж и выше | 0,78 | 269,4 | 220,0 | 553,0 | 288,0 |
| Доля площади подвала к общей площади объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Доля площади цоколя к общей | | 0% | 0% | 0% | 0% |

| | | | | | |
|---|--|------|-------|-------|-------|
| площади объекта | | | | | |
| Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Доля площади 2-го этажа к общей площади объекта | | 100% | 100% | 100% | 100% |
| Удельный показатель коэффициента | | 0,78 | 0,78 | 0,78 | 0,78 |
| Корректирующий коэффициент | | | 1,000 | 1,000 | 1,000 |
| Корректирующий коэффициент, % | | | 0% | 0% | 0% |

Поправка на наличие отдельного входа

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

Таблица 58.

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

Поправка на принадлежность к «торговому коридору» / близость к основным транспортным магистралям.

Корректировка имеет определяющее значение для торговых помещений (однако Оценщик анализирует и другие типы помещений на соответствие данному параметру) и определяется на основании данных раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости». Принадлежность к торговому коридору, как правило, является наиболее значимым ценообразующим фактором с точки зрения местоположения объекта, при этом влияние прочих факторов местоположения либо полностью нивелируется, либо сильно ослабевает.

Таблица 59.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Принадлежность к торговому коридору | нет | нет | нет | нет |
| Корректирующий коэффициент, % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

Поправка на наличие витринных окон

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

Таблица 60.

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

Поправка на тип объекта

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

Таблица 61.

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

Поправка на доступ к объекту

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

Таблица 62.

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

Поправка на тип парковки

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

Таблица 63.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|-------------------------------|---------------|-----------|----------------|-----------|
| Тип парковки | стихийная | стихийная | организованная | стихийная |
| Корректирующий коэффициент, % | | 0,0% | -10,0% | 0,0% |

Поправка на физическое состояние здания

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

Таблица 64.

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

Поправка на наличие санузла

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

Таблица 65.

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

Поправка на состояние отделки

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

Таблица 66.

| Наименование | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Класс качества и состояние внутренней отделки | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Корректирующий коэффициент, руб. | | 0 | 0 | 0 |

Прочие доходы

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;
 S – арендопригодная площадь, м²;
 A – размер арендной ставки, руб./год/м².

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» процент недозагрузки составляет 10,3%.

Расчет операционных расходов

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

Расчет чистого операционного дохода

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П}_3 - \text{Р}_0) = (\text{ДВД} - \text{Р}_0),$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход, приносимый объектом оценки, руб./год;
 П₃ – потери от недозагрузки помещений, руб./год;
 ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;
 Р₀ – операционные расходы, руб./год.

Расчет ставки капитализации

Согласно данным раздела «Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости» ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектам составляет 10,9%.

Таблица 67. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

| Показатель | Значение |
|--|-------------------|
| Арендопригодная площадь, кв.м | 269,4 |
| Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год | 32 079 |
| Потенциальный валовой доход, руб. | 8 642 083 |
| Недогрузка, % | 10,3% |
| Действительный валовой доход, руб. | 7 751 948 |
| Операционные расходы, % | 17,5% |
| Операционные расходы, руб. | 1 512 365 |
| Чистый операционный доход, руб. | 6 239 583 |
| Коэффициент капитализации, % | 10,9% |
| Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с НДС, руб. | 57 243 881 |

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

57 244 000 рублей с учетом НДС

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

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиками согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.¹¹

¹¹ П. 6 Федеральных стандартов оценки «Общие понятия, подходы к оценке и требования к проведению оценки».

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

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

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

Таблица 68. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

| Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке | | | |
|--|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Подход к оценке | С учетом НДС (округленно), руб. | Без учета НДС (округленно), руб. | Без учета НДС, руб. за 1 кв.м |
| Сравнительный подход | 61 547 000 | 51 289 167 | 190 383 |
| Доходный подход | 57 244 000 | 47 703 333 | 177 073 |
| Затратный подход | Не применялся | Не применялся | Не применялся |

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

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

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

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

где:

C – итоговая величина стоимости объекта, руб.;

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

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

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

Для расчета весов использованных методов были проделаны следующие вычисления:

- построение матрицы (таблицы) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- определение суммы баллов каждого подхода;
- определение суммы баллов всех используемых подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов рассчитывается расчетный вес подхода в процентах;
- округление расчетных весов подходов в целях использования данных весов для согласования.

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

Таблица 69. Расчет весовых коэффициентов

| Критерий | Подход/Баллы | |
|--|--------------|---------------|
| | Доходный | Сравнительный |
| Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ | 5 | 5 |
| Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения | 5 | 5 |
| Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски) | 5 | 5 |
| Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки и т.д. | 5 | 5 |
| Общее количество баллов | 20 | 20 |
| | 40 | |
| Итоговые весовые коэффициенты | 0,50 | 0,50 |

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

Таблица 70. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

| Показатель | Значение | Вес подхода |
|--|-------------------|-------------|
| Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС | 57 244 000 | 0,500 |
| Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС | 61 547 000 | 0,500 |
| Результаты затратного подхода, руб. с учетом НДС | не применялся | |
| Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС | 59 396 000 | |
| Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС | 220 475 | |
| Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС | 49 497 000 | |
| Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС | 183 731 | |

Расчёт стоимости обременения

Стоимость обременения является разницей, которую недополучит будущий собственник в случае, если арендная ставка по договору аренды меньше, чем ставка, определённая по рынку.

Таким образом, необходимо:

- определить срок, на который будет действовать ставка аренды до окончания срока договора аренды (уведомления, дополнительного соглашения или иных документов, устанавливающих актуальную арендную ставку);
- определить рыночную арендную ставку;
- определить разницу между рыночной арендной ставкой и ставкой на основании договора аренды (уведомления, дополнительного соглашения или иных документов, устанавливающих актуальную арендную ставку);
- определить стоимость обременения арендой путём дисконтирования вышеуказанной разницы на количество месяцев, которые будет продолжать действовать текущая договорная арендная ставка, после даты оценки.

Определение срока действия ставки аренды

На основании уведомления №33-6-291479-(0)-1 от 28.12.2018 г. арендная плата

устанавливается на 2019 год в размере **23 773,6 руб.** кв.м в год.

Определение рыночной арендной ставки

Рыночная арендная ставка была рассчитана в рамках доходного подхода (п.16.2, табл. 51) и составила **32 079 руб.** за 1 кв. м в год. (23 610 руб. без НДС и ЭР)

Определение разницы между рыночной арендной ставкой и ставкой по договору

На основании вышеизложенного, разница между договорной арендной ставкой и рыночной арендной ставкой составляет: 23 773,6-23 610=163,6 руб. за кв. м в год.

Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования в общем случае рассчитывается методом кумулятивного построения. Данный метод предусматривает определение процентной ставки с использованием безрисковой ставки в качестве базовой, к которой прибавляются компенсации за риск, низкую ликвидность и инвестиционный менеджмент. Формула для расчета имеет следующий вид:

$$R_o = R_{б/р} + R_{л} + R_m + R_p$$

где R_o – ставка дисконтирования (доход на капитал);

$R_{б/р}$ – безрисковая ставка;

$R_{л}$ – поправка на низкую ликвидность;

R_m – поправка на менеджмент (управление инвестициями);

R_p – поправка на дополнительный риск (риск вложения в недвижимость).

Безрисковая ставка

В качестве основы для построения ставки дисконтирования необходимо использовать ставку доходности по вложениям с минимальным уровнем риска и сроком погашения. В рамках настоящей работы в качестве безрисковой ставки использовался показатель ключевой ставки на дату оценки. Значение соответствующего показателя на дату оценки – 7,75%.¹²

Поправки на низкую ликвидность

Поправка на низкую ликвидность рассчитывается исходя из сроков экспозиции объекта. Поправка на низкую ликвидность рассчитывается по формуле:

$$R_{л} = i \times n / 12$$

где:

i – ставка с минимальным уровнем риска;

n – срок экспозиции будущего объекта строительства.

Срок экспозиции определялся на основании данных <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/events/2669-sopostavlenie-srokov-ekspozicii-nedvizhimosti-po-trem-istochnikam-moskva>. Для расчета поправки принимается среднее значение срока экспозиции оцениваемого Объекта равным 6 месяцев.

Таким образом, учитывая значение безрисковой ставки 7,75%, поправка на низкую ликвидность составила 3,88%.

Поправка на менеджмент (премия за риск инвестиционного менеджмента)

Премия за управление инвестициями предусматривает поправку к безрисковой ставке, необходимость которой возникает в силу сложности управления рассматриваемым объектом. Величина данной премии чаще всего рассчитывается экспертно или на основании ранжирования риска по пятибалльной шкале:

¹² <http://www.cbr.ru/>

- низкое значение – 1%;
- значение ниже среднего – 2%;
- среднее значение – 3%;
- значение выше среднего – 4%;
- высокое значение – 5%.¹³

Учитывая специфику оцениваемого Объекта в расчете было использовано минимальное значение премии за управление инвестициями.

Поправка на риск вложения в недвижимость

Риск – это потенциальная, численно измеримая возможность потери. В общем случае под риском понимают возможность наступления некоторого неблагоприятного события, влекущего за собой различного рода потери.

Под проектными рисками понимается, как правило, предполагаемое ухудшение итоговых показателей эффективности проекта, возникающее под влиянием неопределенности. Риск связан с тем, что доход от проекта является случайной, а не детерминированной величиной (т.е. неизвестной в момент принятия решения об инвестировании), равно как и величина убытков. При анализе инвестиционного проекта следует учесть факторы риска, выявить как можно больше видов рисков и постараться минимизировать общий риск проекта. Если по итогам оценки проект принимается к исполнению, то перед предприятием встает задача управления выявленными рисками. По результатам реализации проекта накапливается статистика, которая позволяет в дальнейшем более точно определять риски и работать с ними. Если же неопределенность проекта чересчур высока, то он может быть отправлен на доработку, после чего снова производится оценка рисков.

Качественный анализ рисков проекта проводился в соответствии с Бизнес-планом, расчет поправки на риск, связанный с инвестированием в объекты недвижимости, определялся исходя из степени потенциального ущерба и вероятность реализации негативного сценария, в соответствии со следующей шкалой:

- 0 баллов – степень ущерба/ вероятность реализации низкая;
- 1 балл – степень ущерба/ вероятность реализации, умеренная;
- 2 балла – степень ущерба/ вероятность реализации средняя;
- 3 балла – степень ущерба/ вероятность реализации высокая.

¹³ Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. Под ред. д.э.н., проф. М.А. Федотовой. – 2-изд. – М.: КНОРУС, 2008.

Таблица 71. Расчет поправки на риск вложения в недвижимость

| Наименование | Степень потенциального ущерба (в баллах) | Вероятность реализации (в баллах) | Значение риска | Ключевой риск для проекта | Комментарий |
|--|---|--------------------------------------|----------------|---------------------------|---|
| 1. Коммерческие риски | | | | | |
| 1.1. Риски на инвестиционной стадии | | | | | |
| Задержка в получении разрешительной документации | 1 | 3 | 3 | нет | Незначительный риск Перенос сроков ввода объекта в эксплуатацию |
| Задержка в подписании проектных контрактов | 1 | 3 | 3 | нет | Незначительный риск Перенос сроков ввода объекта в эксплуатацию |
| Ошибки в технической документации | 1 | 2 | 2 | нет | Незначительный риск Перенос сроков ввода объекта в эксплуатацию |
| Нарушение обязательств поставщиками и подрядчиками | 1 | 3 | 3 | нет | Незначительный риск Перенос сроков ввода объекта в эксплуатацию |
| Низкое качество строительно-монтажных работ | 1 | 2 | 2 | нет | Незначительный риск Перенос сроков ввода объекта в эксплуатацию |
| Задержка в получении доступа к инфраструктуре | 1 | 2 | 2 | нет | Незначительный риск Перенос сроков ввода объекта в эксплуатацию |
| 1.2. Производственные (эксплуатационные) риски | | | | | |
| Несвоевременная поставка расходных материалов | 2 | 1 | 2 | да | - |
| Техническая непригодность оборудования | 1 | 2 | 2 | да | В рамках проекта будет закупаться новое оборудование с гарантийным сроком и современные системы управления складами (WMS) |
| Неквалифицированный персонал | 2 | 2 | 4 | да | Потребуется подготовка персонала |
| Отсутствие условий для деятельности (сезонность) | 1 | 1 | 1 | нет | Круглогодичное предоставление услуг |
| Ухудшение качества услуг в виду нарушения процесса их предоставления | 2 | 3 | 6 | да | - |
| Неблагоприятные экологические последствия | 1 | 1 | 1 | нет | - |

| 1.3. Рыночные (маркетинговые) риски | | | | | |
|--|---|---|-------|-----|--|
| Усиление конкуренции на рынке | 2 | 2 | 4 | да | Конкурентная отрасль |
| Неверно выбранная маркетинговая стратегия | 3 | 2 | 6 | да | Снижение цен и объемов предоставления услуг могут привести к снижению рентабельности |
| Изменение потребительских предпочтений, снижение спроса на продукт | 3 | 2 | 6 | да | |
| Риск разрыва отношений с основным покупателем | 1 | 2 | 2 | нет | |
| Ошибки в оценке объема рынка | 3 | 2 | 6 | да | |
| Появление продуктов-заменителей | 0 | 0 | | нет | |
| Риски ресурсной базы (дефицит ключевого ресурса, рост цен) | 1 | 1 | 1 | нет | - |
| 1.4. Риски команды проекта | | | | | |
| Низкое качество финансового контроля над денежными потоками | 1 | 2 | 2 | нет | Современная система компьютерного учета |
| 1.5. Риски недофинансирования | | | | | |
| Невыполнение обязательств по финансированию Участниками | 1 | 1 | 1 | нет | Остановка финансирования Проекта со стороны Банка |
| 2. Макроэкономические риски | | | | | |
| Неблагоприятное изменение процентных ставок | 2 | 2 | 4 | нет | - |
| Неблагоприятное изменение обменных курсов | 1 | 1 | 1 | нет | Проект в минимальной степени подвержен риску изменения валютных курсов |
| Непредвиденное изменение темпов инфляции | 1 | 2 | 2 | нет | Увеличение темпов инфляции снижает эффективность |
| Неблагоприятное изменение налогового регулирования | 1 | 1 | 1 | нет | - |
| Общая экономическая нестабильность (экономический спад, банкротство контрагентов, рост безработицы и т.п.) | 2 | 2 | 4 | да | Отсутствие доступа к финансовым ресурсам, снижение покупательной способности, увеличение операционных издержек |
| 3. Политические риски | | | | | |
| Экспроприация | 1 | 1 | 1 | нет | Данный риск маловероятен |
| Изменение условий валютного регулирования | 1 | 2 | 2 | нет | Проект в незначительной степени подвержен риску изменения валютного курса |
| Изменение условий лицензирования | 0 | 0 | | нет | - |
| Введение ограничений на экспорт (импорт) | 0 | 0 | | нет | - |
| Предоставление непредвиденных преференций конкурентам | 1 | 1 | 1 | нет | - |
| Поправка на риск вложения в недвижимость | | | | | |
| Сумма | | | 75 | | |
| Количество факторов | | | 28 | | |
| Средневзвешенное значение балла | | | 2,68 | | |
| Величина поправки за риск (1 балл=1%) | | | 2,68% | | |

Определение ставки дисконтирования

На предыдущих этапах были определены безрисковая ставка, поправка на низкую ликвидность, поправка на менеджмент (управление инвестициями), поправка на дополнительный риск (риск вложения в недвижимость). Далее приведен расчет ставки дисконтирования методом кумулятивного построения.

Таблица 72. Определение ставки дисконтирования

| Показатель | Значение показателя |
|---------------------------------------|---------------------|
| Безрисковая ставка, R _б /р | 7,75% |
| Срок экспозиции, мес. | 6,0 |

| | |
|--|---------------|
| Поправка на низкую ликвидность, Rl | 3,88% |
| Поправка на менеджмент (управление инвестициями), Rm | 1,00% |
| Поправка на дополнительный риск (риск вложения в недвижимость), Rp | 2,68% |
| Ставка дисконтирования (доход на капитал), Ro | 15,31% |

Таким образом, ставка дисконтирования составила **15,31%**.

Расчет рыночной стоимости обременения договором аренды и итоговой рыночной стоимости объекта оценки с учетом обременения арендой представлен в таблицах ниже.

Таблица 73. Определение рыночной стоимости обременения договором аренды

| № периода | фев.19 1 | мар.19 2 | апр.19 3 | май.19 4 | июн.19 5 | июл.19 6 | авг.19 7 | сен.19 8 | окт.19 9 | ноя.19 10 | дек.19 11 |
|---|------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Общая площадь, кв.м | 269,4 | 269,4 | 269,4 | 269,4 | 269,4 | 269,4 | 269,4 | 269,4 | 269,4 | 269,4 | 269,4 |
| Рыночная арендная плата за помещение, с НДС и ЭР, руб. за кв.м в год | 32 079р. | | | | | | | | | | |
| Арендная плата по договору (уведомлению) за помещение, без НДС и ЭР, руб. за кв.м в год | 23 773,60р. | | | | | | | | | | |
| Арендная плата по договору (уведомлению) за помещение, с НДС и ЭР, руб. за кв.м в год | 30 810,59р. | | | | | | | | | | |
| Разница между рыночной и договорной арендной платой за кв.м в год, с НДС, руб. | 1 268,41р. | | | | | | | | | | |
| Разница между рыночной и договорной арендной платой за кв.м в месяц, с НДС, руб. | 105,70р. | 105,70р. | 105,70р. | 105,70р. | 105,70р. | 105,70р. | 105,70р. | 105,70р. | 105,70р. | 105,70р. | 105,70р. |
| Недополученная прибыль от сдачи в аренду помещения, руб. в месяц | 28 476р. | 28 476р. | 28 476р. | 28 476р. | 28 476р. | 28 476р. | 28 476р. | 28 476р. | 28 476р. | 28 476р. | 28 476р. |
| Ставка дисконтирования в год, % | 15,31% | 15,31% | 15,31% | 15,31% | 15,31% | 15,31% | 15,31% | 15,31% | 15,31% | 15,31% | 15,31% |
| Ставка дисконтирования в месяц, % | 1,19% | 1,19% | 1,19% | 1,19% | 1,19% | 1,19% | 1,19% | 1,19% | 1,19% | 1,19% | 1,19% |
| Фактор дисконтирования на начало периода | 1,0000 | 0,9882 | 0,9766 | 0,9651 | 0,9538 | 0,9426 | 0,9315 | 0,9205 | 0,9097 | 0,8990 | 0,8884 |
| Дисконтированные денежные потоки, с НДС, руб. | 28 476р. | 28 140р. | 27 810р. | 27 482р. | 27 160р. | 26 841р. | 26 525р. | 26 212р. | 25 905р. | 25 600р. | 25 298р. |
| Рыночная стоимость обременения договором аренды, с НДС, руб. | 295 449р. | | | | | | | | | | |
| Рыночная стоимость обременения договором аренды округленно до тысяч, с НДС, руб. | 295 000р. | | | | | | | | | | |

Таким образом, рыночная стоимость обременения договором аренды на дату оценки составляет: **295 000 рублей с НДС.**

В зависимости от длительности периодов ставка дисконтирования рассчитывается по формулам¹⁴:

Таблица 74. Соотношение ставок дисконтирования для различных периодов

| Ставка дисконтирования | Формула расчета из годовой ставки дисконтирования ($i_{год}$) |
|------------------------|---|
| Месячная | $\sqrt[12]{(1 + i_{год})} - 1 = (1 + i_{год})^{\frac{1}{12}} - 1$ |
| Квартальная | $\sqrt[4]{(1 + i_{год})} - 1 = (1 + i_{год})^{\frac{1}{4}} - 1$ |
| Полугодовая | $\sqrt[2]{(1 + i_{год})} - 1 = (1 + i_{год})^{\frac{1}{2}} - 1$ |

Учитывая вышеизложенное, ежемесячная ставка дисконтирования определялась по формуле:

$$\sqrt[12]{(1 + i_{год})} - 1 = (1 + i_{год})^{\frac{1}{12}} - 1,$$

где:

$i_{год}$ – годовая ставка дисконтирования

Учитывая условия договора аренды денежный поток формируется в течение всего года, платеж осуществляется в начале месяца, дисконтирование осуществляется на начало периода, по следующей формуле¹⁵:

$$f = \frac{1}{(1 + R)^{(n-1)}}$$

где

f – фактор текущей стоимости;

R – ставка дисконтирования;

n – число периодов.

Для расчета итоговой рыночной стоимости объекта оценки для продажи на публичных торгах необходимо из итоговой рыночной стоимости для заключения договора купли-продажи вычесть стоимость обременения арендой.

Таблица 75. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки с учетом обременения арендой

| | |
|---|------------|
| Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС | 49 251 000 |
| Рыночная стоимость обременения договором аренды округленно до тысяч, руб. с НДС | 295 000 |

Таким образом, для продажи на публичных торгах:

| | |
|--|-------------------|
| Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС | 59 101 000 |
| Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС | 219 380 |
| Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС | 49 251 000 |
| Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС | 182 817 |

¹⁴ <https://srosovet.ru/content/files/00/19/d6.pdf/>

¹⁵ Источник информации: https://vuzlit.ru/683262/opredelenie_tekushey_stoimosti_denezhnyh_potokov

Анализ существенности / несущественности расхождения результатов оценки, полученных различными подходами

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

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

Таблица 76. Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении различных подходов

| Параметр | Подход к оценке | | |
|---|-----------------|---------------|------------|
| | Затратный | Сравнительный | Доходный |
| Результат расчета, руб. | не применялся | 61 547 000 | 57 244 000 |
| Развитость рынка | - | Активный | Активный |
| Значения полуширины интервала неопределенности, \pm % | - | 12 | 16,5 |
| Нижняя граница диапазона стоимости, руб. | Не применялся | 54 161 360 | 47 798 740 |
| Верхняя граница диапазона стоимости, руб. | Не применялся | 68 932 640 | 66 689 260 |

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

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 26.03.2019 г. составляет:

для заключения договора купли-продажи в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 159-ФЗ:

| | |
|--|-------------------|
| Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС | 59 396 000 |
| Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС | 220 475 |
| Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС | 49 497 000 |
| Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС | 183 731 |

для продажи на публичных торгах:

| | |
|--|-------------------|
| Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС | 59 101 000 |
| Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС | 219 380 |
| Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС | 49 251 000 |
| Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС | 182 817 |

Оценщик

Ершов А.А.

18. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

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