

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Марьино	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/</a>
Пресненский	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/</a>
Пресненский	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/</a>
Бабушкинский	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/</a>
Раменки	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/</a>
Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/</a>
Таганский	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/</a>
Красносельский	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/</a>
Соколиная гора	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/</a>
Сокольники	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/</a>
Тверской	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/</a>
Басманный	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/</a>
Южнопортовый	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/</a>
Басманный	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/</a>
Южное Медведково	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/</a>
Строгино	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/</a>
Покровское-Стрешнево	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/</a>
Покровское-Стрешнево	г. Москва, Сходненский тупик, 16	180,0	10-15 минут пешком	148 841	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/</a>

Сортировка выборки по параметру «Удаленность от метро», была произведена и разделена на пять неравновеликих интервала:

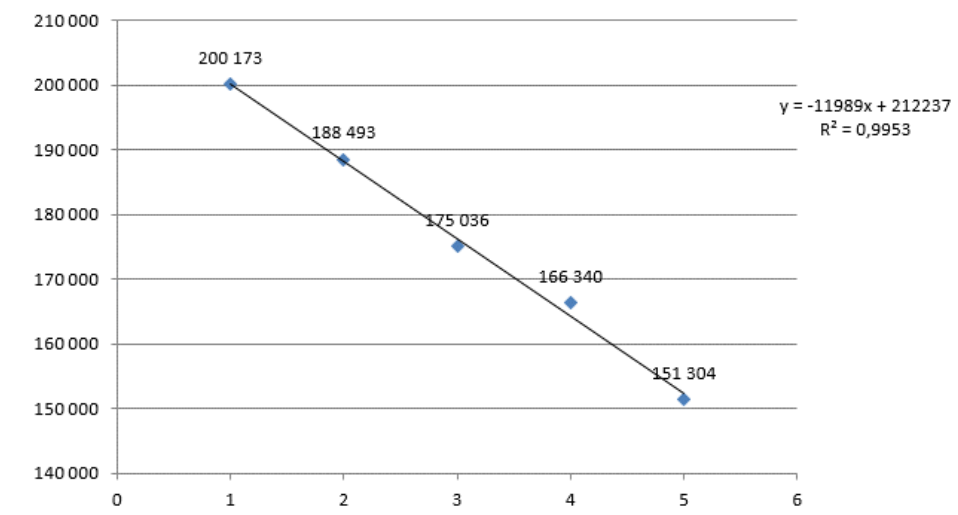
- удаленность от метро до 5 минут пешком;
- удаленность от метро от 5 минут до 10 минут пешком;
- удаленность от метро от 10 минут до 15 минут пешком;
- транспортная удаленность от метро – от 5 минут до 10 минут транспортом;
- транспортная удаленность от метро – более 10 минут транспортом

Ниже представлена характеристика расчётных интервалов. К сожалению, избавиться от ряда различий, не удалось, так как количество предложений на рынке всё же не столь велико, чтобы можно было выбрать достаточное количество объектов строго определенных свойств. В связи с этим для каждого интервала определялись средние удельные цены предложения за 1 кв. м, такое усреднение позволяет исключить влияние других параметров в характеристиках объектов на величину поправки.

**Таблица 15. Характеристика расчетных интервалов**

Группа	Удалённость от метро	Количество аналогов в диапазоне	Средняя арифметическая стоимость, руб./кв. м
1	до 5 минут пешком	6	200 173
2	5-10 минут пешком	14	188 493
3	10-15 минут пешком	13	175 036
4	5-10 минут транспортом	11	166 340
5	более 10 минут транспортом	3	151 304

Источник: Расчеты оценщика



**Рисунок 9. График зависимости**

Для объектов из использованной выборки данная формула позволяет вычислить цену за 1 кв. м с отклонением не более 1%, что является очень хорошим показателем для моделей данного рода, так как приемлемым считается отклонение в пределах 10%. Коэффициент детерминации R квадрат равняется 0,9953, что также свидетельствует о высоком качестве построенной модели.

Таким образом, при проведении исследования для определения величины корректировки на удаленность от метро можно использовать следующую формулу:

$$K = \left( \frac{-11989 * G_{oo} + 212237}{-11989 * G_{oa} + 212237} \right)$$

Где:

$G_{oo}$  – номер группы объекта оценки;

$G_{oa}$  – номер группы объекта аналога.

Таким образом, по результатам исследования получена формула для расчета корректировки на удаленность от метро. Несмотря на то, что корректировка получена для конкретного сегмента рынка недвижимости, её можно экстраполировать и на большинство других сегментов, так как важность, а, следовательно, и степень влияния, удаленности от метро не зависит от других характеристик объектов недвижимости.

В соответствии с вышеприведенной формулой Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами в зависимости от удаленности от метро.

**Таблица 16. Значения корректировок на удаленность от метро<sup>14</sup>**

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспорт ом	более 10 минут транспорт ом
до 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%

<sup>14</sup> Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	-12%	-6%	0%	7%	16%
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

Источник: Расчеты оценщика

### Расположение выхода на красную линию

Месторасположение объекта коммерческой недвижимости, уровень активности улицы, на которую выходит объект недвижимости (транспортная магистраль, пешеходная улица и пр.) также оказывает влияние на стоимость коммерческой недвижимости. Расположение здания на 1-й линии домов, как правило, существенно увеличивает стоимость объекта при прочих равных условиях по сравнению с внутриквартальным расположением.

Для расчета корректировки использованы данные «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены далее:

**Таблица 17. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов**

Показатель	Для красной линии	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

На основе приведенных выше коэффициентов были рассчитаны поправочные коэффициенты, приведенные далее в таблицах:

**Таблица 19. Корректировка на местоположение относительно красной линии**

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально /вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0%	18%	25%
Первая линия второстепенной улицы	-15%	0%	18%
Внутриквартально/вход со двора	-20%	-15%	0%

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.

#### **Площадь объекта**

При заключении сделок купли-продажи/аренды объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт». Это связано так же с тем, что объекты большей площадью имеют меньшую ликвидность. Учитывая данный факт, Оценщиком были проведены соответствующие корректировки.

**Таблица 20. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов**

Цена продажи									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50 – 100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100 – 250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250 -500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500 - 1000	0,77	0,80	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000 - 1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500 -3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	> 3000	0,67	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

**Таблица 21. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов**

Арендная ставка									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	> 3000
Объект оценки	<50	0%	4%	14%	24%	34%	41%	50%	55%
	50 – 100	-4%	0%	9%	19%	28%	35%	44%	48%
	100 – 250	-13%	-9%	0%	8%	17%	23%	31%	36%
	250 -500	-19%	-16%	-8%	0%	8%	14%	21%	25%
	500 - 1000	-25%	-22%	-14%	-7%	0%	6%	12%	16%
	1000 - 1500	-29%	-26%	-19%	-12%	-5%	0%	6%	10%
	1500 -3000	-33%	-31%	-24%	-17%	-11%	-6%	0%	3%
	> 3000	-35%	-33%	-26%	-20%	-14%	-9%	-3%	0%

### Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», а также «Справочника оценщика недвижимости-2018», которые приведены ниже:

**Таблица 22. Значения корректировки на этаж для офисно-торговой недвижимости**

Объект оценки		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,95	0,71	0,91
	Цоколь	1,05	1,00	0,75	0,96
	1 этаж	1,41	1,34	1,00	1,29
	2 этаж и выше	1,10	1,04	0,78	1,00

**Таблица 23. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов**

Объект оценки		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	0,0%	-5,0%	-29,0%	-9,0%
	Цоколь	5,0%	0,0%	-25,0%	-4,0%
	1 этаж	41,0%	34,0%	0,0%	29,0%
	2 этаж и выше	10,0%	4,0%	-22,0%	0,0%

### Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

Корректировка для офисно-торговой недвижимости определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.223), которые приведены ниже.

**Таблица 24. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов**

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

**Таблица 25. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	15%
Вход из общего коридора	-13%	0%

#### **Наличие витринных окон<sup>15</sup>**

Данная поправка применяется при сравнении площадей с витринными окнами с площадями со стандартными оконными проемами. Корректировка по данным Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года) представлена в таблице 26.

**Таблица 26. Значение корректировки на наличие витринных окон**

Объект оценки	Объект аналог	
	Есть	Нет
Есть	0,00%	18,00%
Нет	-15,00%	0,00%

#### **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 («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 27. Значение корректировки на тип объекта**

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

**Таблица 28. Значение корректировки на тип объекта, %**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-12%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	14%	0%

<sup>15</sup> Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды



### Наличие (тип) парковки

Для крупных городов существенным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости является возможность и условия для парковки личного автотранспорта как самих работников, так и посетителей.

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.<sup>16</sup>

Объекты, обладающие хорошими условиями для парковки, стоят дороже, а арендная плата за пользование такими объектами выше, чем для объектов, имеющих ограниченные условия парковки (стихийная парковка). Становится очевидной необходимость проведения корректировки на данный фактор.

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.<sup>17</sup>

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 29. Значение корректировки на тип парковки**

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 ставки) 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 30. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки**

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

<sup>16</sup> «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

<sup>17</sup> Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

**Таблица 31. Корректировка на тип парковки**

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-9%	-18%
Стихийная	10%	0%	-10%
Организованная	22%	11%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

### **Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки**

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

**Таблица 32. Описание физического состояния**

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

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

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

**Таблица 33. Корректировка на состояние**

Наименование коэффициента	Среднее
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,21
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,20



## Наличие санузла

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Миэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77, Наталья; АН «МИАН», тел. 974-62-62, Светлана; АН «Московские Огни», <http://www.ogni.ru/> Ирина, тел. 925-05-07; АН «ИНКОМ», <http://www.incom.ru/>, тел. 363-10-10, Андрей; АН «Славянский двор», <http://www.slrealty.ru>, тел. 228-03-36; «IntermarkSavills», <http://rus.intermarksavills.ru>, Дмитрий Халин), скидка на наличие санузла находится в диапазоне 3 – 7%. Среднее значение 5%.

**Таблица 34. Корректировка на наличие санузла**

Объект оценки	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

## Состояние внутренней отделки объекта

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», «Евроремонт») 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 35. 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 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.
Стандартный ремонт	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.
Улучшенная отделка (евроремонт)	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).

Ниже в таблице приведены примерные цены на строительные материалы, требующиеся для проведения соответствующих работ.

**Таблица 36. Данные о стоимости строительных материалов**

Наименование	Требующиеся 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	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	2500	2 700
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	3000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	2600	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	7200	7 400
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	8000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	7000	
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	<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	16500	17 500
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	18000	
		<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	18000	
Капитальный		<a href="http://stroy-gin.ru/">http://stroy-gin.ru/</a>	8400	9 000
		<a href="http://moscow.petrovichstd.ru/">http://moscow.petrovichstd.ru/</a>	10000	

Наименование	Требуемые материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	<a href="http://msk.saturn.net/">http://msk.saturn.net/</a>	8600	

На основании рыночных данных Оценщик 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 37. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки**

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв. м площадь и по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв.м площадь и по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, без НДС	Среднее значение руб./кв.м в год, без НДС
Капитальный ремонт	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	7 400	9000	16 400	15920	13 267	1 028
	<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	7 700		16 700			
	<a href="http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html">http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html</a>	5 000		14 000			
	<a href="http://evdom.ru/remont/types/major/">http://evdom.ru/remont/types/major/</a>	7 500		16 500			
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	7 000		16 000			
Косметический ремонт	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	2 400	2700	5 100	5023	4 186	324
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	2 000		4 700			
	<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	2 400		5 100			
	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	2 490		5 190			
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	4 900	7400	12 300	12398	10 332	801
	<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	4 600		12 000			
	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	5 490		12 890			
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	5 000		12 400			
Улучшенная отделка (евроремонт)	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	11 400	17500	28 900	26723	22 269	1 726
	<a href="http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html">http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html</a>	8 000		25 500			
	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	7 490		24 990			
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	10 000		27 500			

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

**Таблица 38. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, с НДС, руб./кв.м**

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Корректировка					
Улучшенная отделка (Люкс)	0	14 325	21 700	30 245	26 723
Стандартная отделка	-14 325	0	5 023	15 920	12 398
Требуется косметический ремонт	-21 700	-5 023	0	10 897	7 375
Требуется капитальный ремонт	-30 245	-15 920	-10 897	0	-3 522
Без отделки	-26 723	-12 398	-7 375	3 522	0

*Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика*

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 затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$П_{со} = СО * К,$$

где:

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

$СО$  – стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу;

$К$  – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 7,25%, как безрисковой ставки доходности.

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



Банк России сегодня

Денежно-кредитная политика

Банкноты и монеты

Информационно-аналитические  
материалы

Ключевая ставка с 29.07.2019, %

7,25

Инфляция июнь 2019 года, %

4,7

Цель по инфляции, %

4,0

**Рисунок 10. Ключевая ставка ЦБ РФ<sup>18</sup>**

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:

$$K_{\text{сост}} = C_{\text{о.о.}} - C_{\text{о.а.}},$$

где:

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

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

$C_{\text{о.а.}}$  – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

**Таблица 39. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, с НДС, руб./кв.м в год**

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	1039	1573	2193	1937
Стандартная отделка	-1039	0	364	1154	899
Требуется косметический ремонт	-1573	-364	0	790	535
Требуется капитальный ремонт	-2193	-1154	-790	0	-255
Без отделки	-1937	-899	-535	255	0

<sup>18</sup> Источник: <http://www.cbr.ru>



## Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 1.0.1  
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год\*

№ п/п	Город/Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 190	6 170	4 340
	Эксплуатационные расходы	5 530	4 230	2 840
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 160	7 610	5 740
	Эксплуатационные расходы	4 480	5 120	3 920
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 080	2 780	1 940
	Эксплуатационные расходы	2 410	1 990	1 470
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 720	5 756	3 830
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 510	6 190	4 750
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 420	2 190	1 508
	Эксплуатационные расходы	1 910	1 680	1 120
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 805 – 2 710	1 490 – 2 470	1 120 – 2 010

\* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 11 – 15% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхование. Для Управляющих компаний вознаграждение ориентировочно составляет от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для мелких).

Таблица 40. Размер эксплуатационных и операционных расходов на 1 кв. м<sup>19</sup>

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год	8 190	6 170	4 340
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи НДС, руб. / кв. м в год	5 530	4 230	2 840
Торговые помещения:			

<sup>19</sup> Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича. Показатели указаны без учета НДС.



Назначение\Класс	А	В	С
Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год	9 160	7 610	5 740
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи ДС, руб. / кв. м в год	6 480	5120	3 920

Приведенные выше в таблице данные по операционным и эксплуатационным расходам включают в себя коммунальные платежи. Учет коммунальных платежей проведен на основе процентных соотношений, приведенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» № 238, 2015г.

Структура операционных расходов для бизнес-центров, торговых центров и складов Москвы. Декабрь 2014 г.					
Операционные расходы	БЦ класс «А»	БЦ класс «В»	БЦ класс «С»	Торговые центры	Склады
техническое обслуживание	23,5%	20%	21%	21%	15%
уборка общих площадей	18%	22%	14%	16%	22%
уборка прилегающей территории	9%	15%	7%	13%	14%
охрана	6%	6%	13%	10%	14%
коммунальные платежи	12%	21%	24%	20%	12%
услуги ресепшен	4,5%	4%	3%	0%	0%
налог на имущество, страхование, платежи за земельный участок, расходы на управление, рекламу, маркетинг, бухгалтерские и юридические услуги и пр.	27%	12%	18%	20%	23%

RWAY по данным Clever Estate

**Рисунок 11. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.**

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22<sup>20</sup>%, 24% и 20% от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

**Таблица 41. Размер расходов для помещений класса С различного назначения**

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	Источник информации
1	ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	5 040	4 340	5 740	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 200	3 617	4 783	п.1/1,2
3	КР, % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	RWAY №238 (январь 2015)
4	КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1109	1042	1148	п.1*п.3

<sup>20</sup> Для ПСН принимается на уровне среднего значения между значениями для административного и торгового назначения

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	Источник информации
5	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.				
6	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Услуги ресепшн	1,50%	3,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	RWAY №238 (январь 2015)
9	<b>НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>1 411</b>	<b>1 302</b>	<b>1 492</b>	<b>п.1*(п.6+п.7+п.8)</b>
10	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 380	2 840	3 920	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	2 817	2 367	3 267	<b>п.10/1,2</b>
12	<b>ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>860</b>	<b>496</b>	<b>1 280</b>	<b>п.10-п.4-п.9</b>
13	<b>ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС</b>	<b>3 629</b>	<b>3 038</b>	<b>4 248</b>	<b>п.1-п.9</b>

**Таблица 42. Значения расходов на содержание объекта в процентах от ПВД и границы интервалов**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типы объектов недвижимости	17,5%	14,1%	20,9%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	13,7%	21,9%
Высококласная торговая недвижимость	17,9%	13,8%	22,0%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера А.А., табл. 15, 16, 17.

### **Принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям**

Торговый коридор (ценовой коридор) – 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.

Согласно справочникам RWAY торговые коридоры можно разделить на три группы:

- основные коридоры (1-я Тверская-Ямская ул., Арбат ул., Красная Пресня ул., Кузнецкий Мост ул., Малая Бронная ул., Мясницкая ул., Никитский бульвар, Никольская ул., Новый Арбат ул., Петровка ул., Покровка ул., Пятницкая ул., Столешников пер., Тверская ул.);

- торговые коридоры Садового кольца (Валовая ул, Земляной Вал ул., Новинский бульвар, Садовая-Садовая-Самотечная ул.);
- торговые магистрали (Комсомольский проспект, Кутузовский проспект, Ленинский проспект, Проспект Мира)<sup>21</sup>

По оценке аналитиков компании Cushman & Wakefield, ставшие сравнительно недавно пешеходными Болотная площадь, 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.<sup>22</sup>

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.

### **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 43. Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от доступа**

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

**Таблица 44. Корректировка на доступ для офисно-торговых объектов**

Показатель	Доступ ограничен	Свободный доступ
Доступ ограничен	0%	-20%
Свободный доступ	25%	0%

### **Наличие долгосрочных договоров аренды**

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

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных

<sup>21</sup> RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

<sup>22</sup> <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.

### Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt<sup>23</sup>, а также данных Справочника оценщика недвижимости-2018 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2018, под общей редакцией Лейфера А.А.).

**Таблица 45. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера**

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)	11,3%	10,7%	11,9%
Высококлассная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

**Таблица 46. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера для г. Москва**

Объект недвижимости	Значение
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов	10,3%
Высококлассные офисы (Офисы классов А,В)	10,5%
Высококлассная торговая недвижимость	10,6%

**Таблица 47. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru**

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или оч хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	7%	10%	12%
Офисные и другие общественные помещения и здания	8%	10%	12%

<sup>23</sup> <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>

**Таблица 48 Анализ ставок капитализации**

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
Торговые (высококласные)	7%	Статриелт	10,6%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	<b>8,80%</b>	Расчеты оценщика
Офисные (высококласные)	8%	Статриелт	10,50%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	<b>9,25%</b>	Расчеты оценщика
Торговые (низкокласные)	12%	Статриелт	10,30%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	<b>11,15%</b>	Расчеты оценщика
Офисные (низкокласные)	12%	Статриелт	10,30%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	<b>11,15%</b>	Расчеты оценщика
ПСН	12%	Статриелт, расчеты Оценщика	10,30%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	<b>11,15%</b>	Расчеты оценщика

**Таблица 49. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типы объектов недвижимости	10,3%	6,4%	14,3%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,8%	7,4%	16,2%
Высококласная торговая недвижимость	8,6%	8,6%	8,6%

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А., табл. 5,6,7

### **9.7. Информация о фактических предложениях по сегменту рынка, к которому относится объект оценки**

Предложения о продаже и аренде помещений аналогичного назначения представлены в таблицах ниже.

**Таблица 50 Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым**

№ п/п	Адрес расположения	Площадь	Цена предложения, руб.	НДС	Стоимость 1 кв. м	Интернет источник
1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Брусилова, 27	111	10 500 000	вкл.	94 765	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/149290711/">https://www.cian.ru/sale/commercial/149290711/</a>
2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к1	154	10 500 000	вкл.	68 182	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/210871291/">https://www.cian.ru/sale/commercial/210871291/</a>
3	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Индустриальная, 6	137	11 000 000	вкл.	80 292	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/173752989/">https://www.cian.ru/sale/commercial/173752989/</a>
4	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к1	223	11 990 000	вкл.	53 743	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/207963787/">https://www.cian.ru/sale/commercial/207963787/</a>
5	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, дом 32 этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 12	128	5 197 500	вкл.	40 701	<a href="https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17247212">https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17247212</a>
6	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Захарьинские Дворики, 3к1	91,6	7 200 000	вкл.	78 603	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/210873188/">https://www.cian.ru/sale/commercial/210873188/</a>

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 40701 - 94765 руб./кв. м с различным составом НДС (без учета скидки на торг)



**Таблица 51 Выборка объектов-аналогов по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым**

№ п / п	Адрес расположения	Площадь, кв. м, т.ч.:	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	НДС	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Коммунальные расходы	Интернет источник
1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 6к3	33	12 000	вкл.	не вкл.	не вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/170545174/">https://www.cian.ru/rent/commercial/170545174/</a>
2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, улица Маршала Савицкого, 18к1	82	11 712	вкл.	вкл.	не вкл.	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/2180784276052652032/">https://realty.yandex.ru/offer/2180784276052652032/</a>
3	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 15/1	95	14 716	вкл.	вкл.	вкл.	<a href="https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_95m_ryadom_sberdiksi_i_td_918191416">https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_95m_ryadom_sberdiksi_i_td_918191416</a>
4	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Захарьинские Дворики, 1к1	115	15 600	вкл.	вкл.	вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/201592679/">https://www.cian.ru/rent/commercial/201592679/</a>
5	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к2	165	18 000	вкл.	вкл.	вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/206094457/">https://www.cian.ru/rent/commercial/206094457/</a>
6	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 3	140	24 000	вкл.	вкл.	вкл.	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/3139448420945003335/">https://realty.yandex.ru/offer/3139448420945003335/</a>
7	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 3	112	23 571	вкл.	вкл.	вкл.	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/8285144020428746687/">https://realty.yandex.ru/offer/8285144020428746687/</a>
8	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 3	109,8	21 852	вкл.	вкл.	вкл.	<a href="https://realty.yandex.ru/offer/2518046519497343590/">https://realty.yandex.ru/offer/2518046519497343590/</a>

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 11712 - 24000 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг)

### **Выводы**

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения;
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 10,3%<sup>24</sup>;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
  - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 11,15%<sup>25</sup>;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 40701 - 94765 руб./кв. м<sup>26</sup>;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 11712 - 24000 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг) <sup>27</sup>.
- ✓ Операционные расходы для помещений свободного назначения составляют в среднем 17,5%<sup>28</sup>;
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений. В соответствии с ФСО №7 после согласования Оценщик указывает наиболее вероятный диапазон рыночной стоимости, к которому относится оцениваемый объект.

---

<sup>24</sup> См. раздел 9.5.

<sup>25</sup> См. раздел 9.5.

<sup>26</sup> См. раздел 9.6.

<sup>27</sup> См. раздел 9.6.

<sup>28</sup> См. раздел 9.5.

## **10. Описание процесса оценки объекта оценки**

### **10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ**

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
  - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
  - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
  - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
  - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

## 10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 12).



**Рисунок 12. Методическая структура определения рыночной стоимости**

Заключительным этапом оценки является сравнение результатов, полученных на основе указанных подходов и методов, и сведение их к единой стоимости объекта недвижимости. Процесс сведения включает в себя учет слабых и сильных сторон каждого метода, определение их влияния на объективное отражение рынка и принятие результата, полученного по одному из примененных методов, за окончательное значение рыночной стоимости объекта недвижимости.

После анализа и согласования результатов, полученных разными подходами, устанавливается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

## 10.3. Выбор подходов и методов оценки

В соответствии с ФСО-1 статья 11 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

## 10.4. Затратный подход

Затратный подход, в определении Федерального стандарта ФСО №1, - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затратный подход не учитывает рыночные факторы (например, соотношение спроса и предложения в соответствующем сегменте рынка).

В соответствии с п.24 ФСО-7 «При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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;».

Таким образом, принимая во внимание вышеуказанные обстоятельства, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода в рамках настоящего отчета.

### **10.5. Сравнительный подход**

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, сравнительный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. При сравнительном подходе оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

В результате определяется продажная цена каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемая собственность. Скорректированная цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке недвижимости является такая единица, как стоимость одного квадратного метра общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, сданных в аренду или сдаваемых в аренду на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.
4. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно цен и характеристик объектов-аналогов, а также учитывая активность рынка продажи коммерческой недвижимости г. Москва, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.