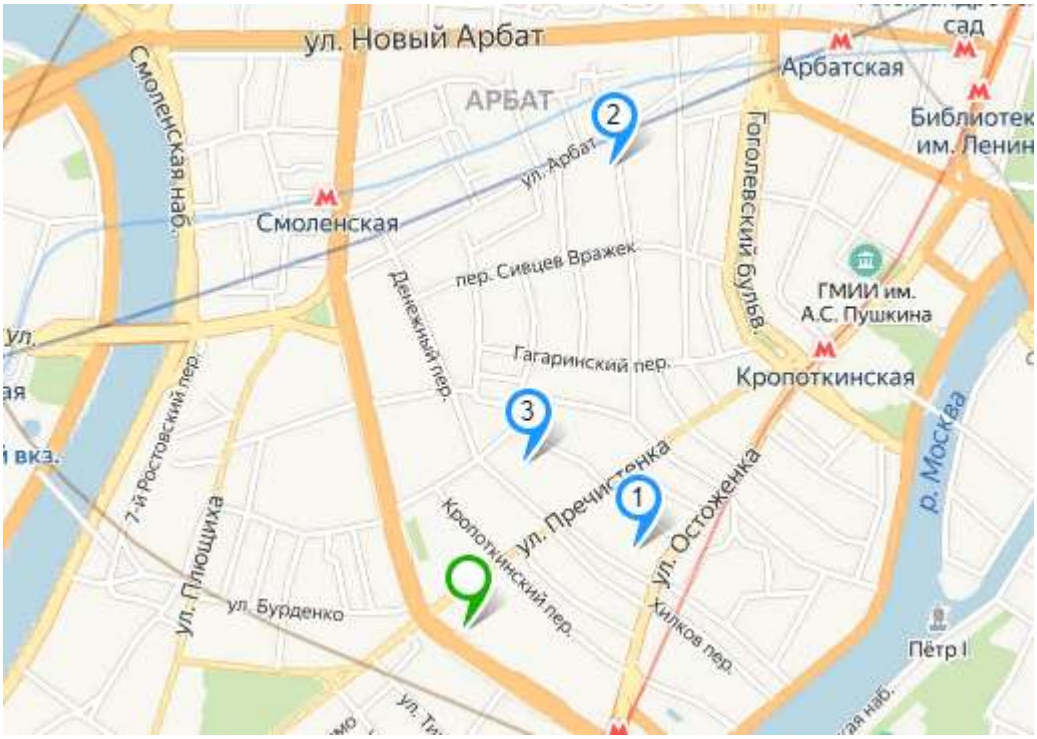
Рисунок 4. Расположение оцениваемого объекта и объектов-аналогов на карте



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

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

Наименование	**Объект оценки**	**Аналог №1**	**Аналог №2**	**Аналог №3**
Тип объекта	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение	нежилое встроенное помещение
Текущее назначение	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Адрес	г. Москва, бульв. Зубовский, д. 16-20, стр. 1	г. Москва, пер. Мансуровский, 6	г. Москва, пер. Староконюшенный, 43	г. Москва, пер. Малый Левшинский, 14/9с2
Территориальная принадлежность согласно сегментации	БК-СК	БК-СК	БК-СК	БК-СК
Ближайшая станция метро	Парк Культуры	Парк культуры	Арбатская	Смоленская
Удаленность от метро	От 5 до 10 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Есть
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	**219,70**	**73,30**	**167,00**	**147,60**
Этаж расположения	подвал	подвал	цоколь	цоколь
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м	*0,00*	*73,30*	*0,00*	*0,00*
Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв.м	*0,00*	*0,00*	*167,00*	*147,60*
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв.м	*219,70*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже и выше, кв.м	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требует капитального ремонта	Требует капитального ремонта	Улучшенная отделка (евроремонт)	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.		**11 300 000**	**37 900 000**	**29 520 000**
Цена предложения, руб./кв.м		**154 161**	**226 946**	**200 000**

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Источник информации		https://www.cian.ru/sale/commercial/197861104/	https://www.cian.ru/sale/commercial/190362290/	https://www.cian.ru/sale/commercial/204873144/
Контакты		8 985 614-70-40	8 926 212-40-27	8 926 840-01-08, +7 926 846-67-94
Дата предложения/оценки	22.04.2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Введение корректировок				
Цена предложения, руб./кв.м с НДС		**154 161**	**226 946**	**200 000**
Юридические права и ограничения	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**	**Собственность**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		154 161	226 946	200 000
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		154 161	226 946	200 000
Условия продажи	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		154 161	226 946	200 000
Дата сделки (предложения)	**22.04.2019 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		154 161	226 946	200 000
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная цена, руб./кв.м		138 282	203 571	179 400
Местоположение	**БК-СК, г. Москва, бульв. Зубовский, д. 16-20, стр. 1**	**БК-СК, г. Москва, пер. Мансуровский, 6**	**БК-СК, г. Москва, пер. Староконюшенный, 43**	**БК-СК, г. Москва, пер. Малый Левшинский, 14/9с2**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		138 282	203 571	179 400
Ближайшая станция метро	**Парк Культуры**	**Парк культуры**	**Арбатская**	**Смоленская**
Удаленность от метро	**От 5 до 10 мин.пешком**	**От 5 до 10 мин.пешком**	**От 5 до 10 мин.пешком**	**От 5 до 10 мин.пешком**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		138 282	203 571	179 400

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**	**Внутриквартально/вход со двора**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		138 282	203 571	179 400
Общая площадь помещений, м²	**219,70**	**73,30**	**167,00**	**147,60**
Величина корректировки		-10,1%	-2,6%	-3,8%
Скорректированная цена, руб./кв.м		124 316	198 278	172 583
Этаж расположения	**подвал**	**подвал**	**цоколь**	**цоколь**
Величина корректировки		0,0%	-5,0%	-5,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		124 316	188 364	163 954
Наличие отдельного входа	**Нет**	**Нет**	**Есть**	**Есть**
Величина корректировки		0,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		124 316	163 877	142 640
Наличие витринных окон	**Нет**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		124 316	163 877	142 640
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		124 316	163 877	142 640
Доступ к объекту	**Свободный**	**Свободный**	**Свободный**	**Свободный**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		124 316	163 877	142 640
Тип парковки	**стихийная**	**стихийная**	**стихийная**	**стихийная**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		124 316	163 877	142 640
Физическое состояние конструктивных элементов здания	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв.м		124 316	163 877	142 640
Наличие санузла	**Есть**	**Есть**	**Есть**	**Есть**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена, руб./кв.м		124 316	163 877	142 640
Класс качества и состояние внутренней отделки	**Требует капитального ремонта**	**Требует капитального ремонта**	**Улучшенная отделка (евроремонт)**	**Стандартная отделка**
Величина корректировки		0	-30 245	-15 920
Скорректированная цена, руб./кв.м		**124 316**	**133 632**	**126 720**
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		-10,1%	-34,4%	-29,4%
Коэффициент весомости		0,61083	0,17934	0,20982
Коэффициент вариации, %	3,1%			
Средневзвешенная стоимость, с НДС, руб./кв.м	**126 490**			
Стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, с НДС, руб.	**27 789 853**			

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):

27 790 000 рублей с учетом НДС.

Определение элементов сравнения

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

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

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

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

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

Введение и обоснование корректировок

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

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

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

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

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

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

Поправка на дату предложения

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

Поправка на величину НДС

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

Для дальнейших расчетов все предлагаемые цены приняты как с НДС.

Поправка на возможность торга

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

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

Поправка на местоположение

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

Таблица 38.

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

Поправка на удаленность от метро

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

Таблица 39.

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

Таблица 40.

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	Внутриквартально/вход со двора
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

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.).

Поправка на площадь

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

Таблица 41.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м	219,70	73,30	167,00	147,60
Корректирующий коэффициент, %		-10,1%	-2,6%	-3,8%

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

Поправка на этаж расположения

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

Таблица 42.

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м, в т.ч.		219,7	73,3	167,0	147,6
подвал	*0,71*	219,7	73,3	-	-
цоколь	*0,75*	-	-	*167,0*	*147,6*
1-ый этаж	*1,00*	-	-	-	-
2 этаж и выше	*0,78*	-	-	-	-
Доля площади подвала к общей площади объекта		100%	100%	0%	0%
Доля площади цоколя к общей площади объекта		0%	0%	100%	100%
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0%	0%	0%	0%
Доля площади 2-го этажа к общей площади объекта		0%	0%	0%	0%
Удельный показатель коэффициента		0,71	0,71	0,75	0,75
Корректирующий коэффициент			1,000	0,947	0,947
Корректирующий коэффициент, %			0,0%	-5,0%	-5,0%

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.).

Поправка на наличие отдельного входа

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

Таблица 43.

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

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.).

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	стихийная	стихийная
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	0,0%	0,0%

Поправка на физическое состояние здания

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

Таблица 48.

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

Поправка на наличие санузла

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

Таблица 49.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие санузла	Есть	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	Требует капитального ремонта	Требует капитального ремонта	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартная отделка
Корректирующий коэффициент, руб.		0	-30 245	-15 920

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:

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

где,

К – искомый весовой коэффициент;
n – номер аналога;
S_A - сумма корректировок по всем аналогам;
$S_{1.n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;
S_1 - сумма корректировок n-го аналога;
S_2 - 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

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

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

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

16.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Метод прямой капитализации

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

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

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

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

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

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

где

V – рыночная стоимость объекта оценки;
I – чистый операционный доход;
R – коэффициент капитализации.

Последовательность определения стоимости

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

Расчет рыночной стоимости нежилого помещения доходным подходом

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

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

Таким образом, в качестве арендопригодной площади выступает вся площадь оцениваемого объекта – 219,7 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.

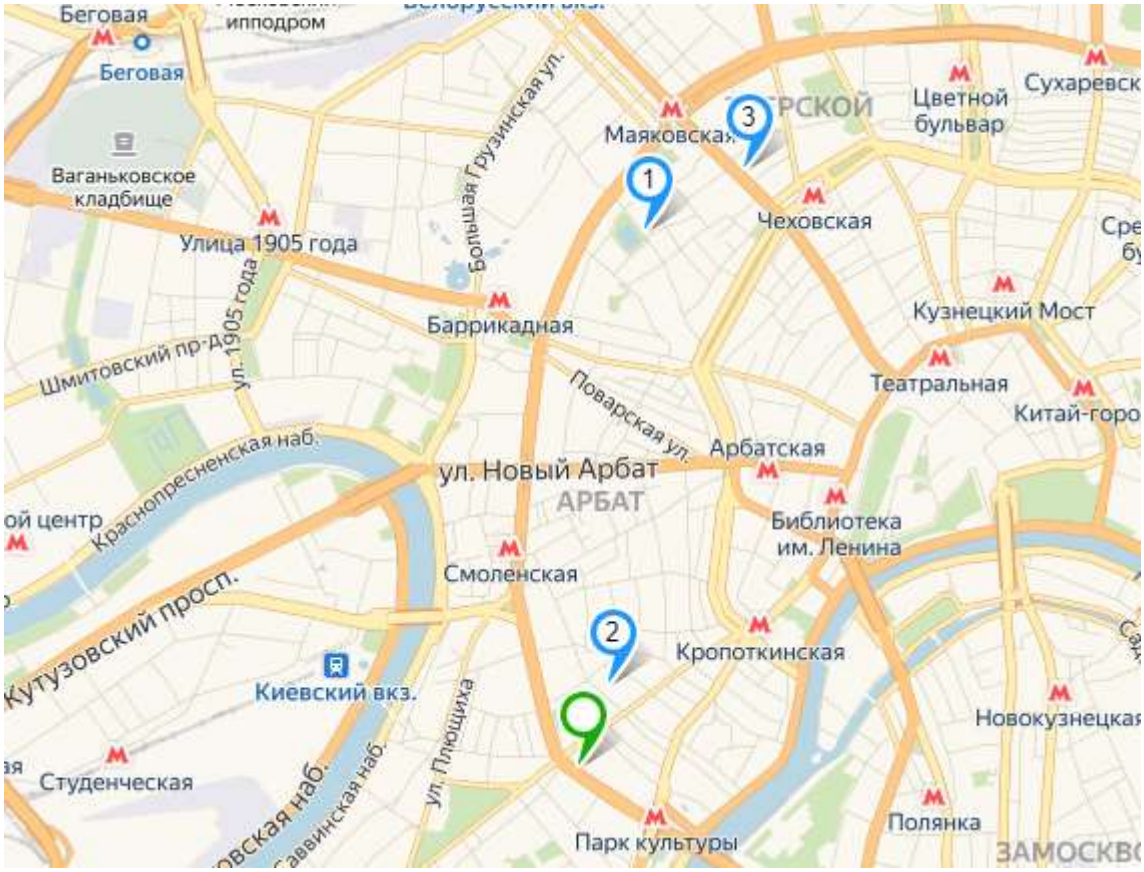
В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удается 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	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Имущественные права	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды	Право пользования на условиях аренды
Адрес	г. Москва, бульв. Зубовский, д. 16-20, стр. 1	г. Москва, ул. Малая Бронная, 32	г. Москва, пер. Малый Левшинский, 14/9с2	г. Москва, ул. Тверская, 22В
Территориальная принадлежность согласно сегментации	БК-СК	БК-СК	БК-СК	БК-СК
Ближайшая станция метро	Парк Культуры	Маяковская	Смоленская	Пушинская
Удаленность от метро	От 5 до 10 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	От 5 до 10 мин.пешком	До 5 мин.пешком
Тип парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Доступ к объекту	Свободный	Свободный	Свободный	Свободный
Расположение относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Наличие отдельного входа	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв.м	**219,70**	**70,00**	**147,60**	**85,20**
Этаж расположения	подвал	цоколь	цоколь	подвал
Площадь помещений, расположенных в подвале, кв.м	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*85,20*
Площадь помещений, расположенных в цоколе, кв.м	*0,00*	*70,00*	*147,60*	*0,00*
Площадь помещений, расположенных на 1 этаже, кв.м	*219,70*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Площадь помещений, расположенных на 2 этаже и выше, кв.м	*0,00*	*0,00*	*0,00*	*0,00*
Физическое состояние конструктивных элементов здания	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требует капитального ремонта	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		**31 000**	**22 000**	**25 000**
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/201482709/	https://www.cian.ru/rent/commercial/204914635/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193081390/
Контакты		8 985 220-85-84, +7 495 969-65-22	8 926 840-01-08, +7 926 846-67-94	8 967 260-90-52, +7 495 966-14-05
Дата предложения/оценки	22.04.2019 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		**31 000**	**22 000**	**25 000**
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		31 000	22 000	25 000
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		31 000	22 000	25 000
Условия финансирования	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**	**Типичные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		31 000	22 000	25 000
Условия аренды	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**	**Рыночные**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		31 000	22 000	25 000
Дата сделки (предложения)	**22.04.2019 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		31 000	22 000	25 000
Тип данных	**Сделка (условно)**	**Предложение**	**Предложение**	**Предложение**
Величина корректировки		-8,3%	-8,3%	-8,3%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		28 427	20 174	22 925
Местоположение	**БК-СК, г. Москва, бульв. Зубовский, д. 16-20, стр. 1**	**БК-СК, г. Москва, ул. Малая Бронная, 32**	**БК-СК, г. Москва, пер. Малый Левшинский, 14/9с2**	**БК-СК, г. Москва, ул. Тверская, 22В**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		28 427	20 174	22 925

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Ближайшая станция метро	**Парк Культуры**	**Маяковская**	**Смоленская**	**Пушинская**
Удаленность от метро	**От 5 до 10 мин.пешком**	**От 5 до 10 мин.пешком**	**От 5 до 10 мин.пешком**	**До 5 мин.пешком**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	-6,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		28 427	20 174	21 550
Расположение относительно красной линии	**Внутриквартально/вход со двора**	**Первая линия второстепенной улицы**	**Внутриквартально/вход со двора**	**Внутриквартально/вход со двора**
Величина корректировки		-15,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		24 163	20 174	21 550
Общая площадь помещений, м²	**219,70**	**70,00**	**147,60**	**85,20**
Величина корректировки		-11,5%	-4,2%	-9,6%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		21 384	19 327	19 481
Этаж расположения	**подвал**	**цоколь**	**цоколь**	**подвал**
Величина корректировки		-5,0%	-5,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		20 315	18 361	19 481
Наличие отдельного входа	**Нет**	**Нет**	**Есть**	**Нет**
Величина корректировки		0,0%	-13,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		20 315	15 974	19 481
Наличие витринных окон	**Нет**	**Нет**	**Нет**	**Нет**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		20 315	15 974	19 481
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		20 315	15 974	19 481
Доступ к объекту	**Свободный**	**Свободный**	**Свободный**	**Свободный**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		20 315	15 974	19 481
Тип парковки	**стихийная**	**стихийная**	**стихийная**	**стихийная**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		20 315	15 974	19 481
Физическое состояние конструктивных элементов	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**	**хорошее**

Наименование здания	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		20 315	15 974	19 481
Наличие санузла	**Есть**	**Есть**	**Есть**	**Есть**
Величина корректировки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		20 315	15 974	19 481
Класс качества и состояние внутренней отделки	**Требует капитального ремонта**	**Стандартная отделка**	**Стандартная отделка**	**Стандартная отделка**
Величина корректировки		-1 234	-1 234	-1 234
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м в год		**19 081**	**14 740**	**18 247**
Отклонение от скорректированной цены за кв.м после торга (типа данных), %		-32,9%	-26,9%	-20,4%
Коэффициент весомости		0,26074	0,31881	0,42045
Коэффициент вариации, %	10,8%			
Средневзвешенная арендная ставка, с НДС, без КУ, руб./кв.м	**17 346**			

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 **17 346 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 сделку[7].

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%

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

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

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

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

В качестве аналогов взяты не условия фактически совершенных сделок, а предложения по аренде объектов (публичная оферта), которые не предполагают нестандартных условий финансирования (например, аренда в кредит). В данном случае Оценщком 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-СК	БК-СК	БК-СК	БК-СК

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

Поправка на удаленность от метро

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

Таблица 54.

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

Поправка на линию застройки и ориентацию входа

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

Таблица 55.

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

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.).

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	219,70	70,00	147,60	85,20
Корректирующий коэффициент, %		-11,5%	-4,2%	-9,6%

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

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.		219,7	70,0	147,6	85,2
подвал	*0,71*	219,7	-	-	85,2
цоколь	*0,75*	-	70,0	147,6	-
1-ый этаж	*1,00*	-	-	-	-
2 этаж и выше	*0,78*	-	-	-	-
Доля площади подвала к общей		100%	0%	0%	100%

площади объекта					
Доля площади цоколя к общей площади объекта		0%	100%	100%	0%
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		0%	0%	0%	0%
Доля площади 2-го этажа к общей площади объекта		0%	0%	0%	0%
Удельный показатель коэффициента		0,71	0,75	0,75	0,71
Корректирующий коэффициент			0,947	0,947	1,000
Корректирующий коэффициент, %			-5%	-5%	0%

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.).

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	Есть	Нет
Корректирующий коэффициент, %		0,0%	-13,0%	0,0%

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.).

Поправка на наличие витринных окон

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

Таблица 59.

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

Поправка на тип объекта

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

Таблица 60.

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

Поправка на доступ к объекту

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

Таблица 61.

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

Поправка на тип парковки

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

Таблица 62.

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

Поправка на физическое состояние здания

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

Таблица 63.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое 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 64.

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 65.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Класс качества и состояние внутренней отделки	Требует капитального ремонта	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректирующий коэффициент, руб.		-1 234	-1 234	-1 234

Прочие доходы

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

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = S \times A,$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;
S – арендопригодная площадь, м^2;
A – размер арендной ставки, руб./год/м^2.

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%.

Для помещений, общей площадью менее 100 кв.м, применяется коэффициент недозагрузки в минимальном размере.

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:

$$ЧОД = (ПВД - П_з - Р_о) = (ДВД - Р_о),$$

где:

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

Расчет ставки капитализации

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

Таблица 66. Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости

Показатель	Значение
Арендопригодная площадь, кв.м	219,7
Средняя арендная ставка, руб./кв.м/год	17 346
Потенциальный валовый доход, руб.	**3 810 916**
Недозагрузка, %	10,3%
Действительный валовый доход, руб.	**3 418 392**
Операционные расходы, %	17,5%
Операционные расходы, руб.	666 910
Чистый операционный доход, руб.	**2 751 482**
Коэффициент капитализации, %	10,7%
Стоимость, полученная в рамках доходного подхода, с НДС, руб.	**25 714 785**

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

25 715 000 рублей с учетом НДС

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

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

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к

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

оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

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

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

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

Результаты оценки рыночной стоимости объекта оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
Подход к оценке	**С учетом НДС (округленно), руб.**	**Без учета НДС (округленно), руб.**
Сравнительный подход	27 790 000	23 158 000
Доходный подход	25 715 000	21 429 000
Затратный подход	Не применялся	Не применялся

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

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

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

Модель согласования результатов выражается следующей формулой:

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

где:

С – итоговая величина стоимости объекта, руб.;
Сi – результат оценки в рамках каждого из трех подходов, руб.;
Ki – весовые коэффициенты каждого из подходов (сумма $\sum$ Ki= 1).

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

Для расчета весов использованных методов были проделаны следующие вычисления:

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

использованных подходов рассчитывается расчетный вес подхода в процентах;
- округление расчетных весов подходов в целях использования данных весов для согласования.

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

Таблица 68. Расчет весовых коэффициентов

Критерий	**Подход/Баллы**	
	Доходный	**Сравнительный**
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	5	5
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	5	5
Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и 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 69. Расчет итоговой рыночной стоимости объекта оценки

Показатель	**Значение**	**Вес подхода**
Результаты доходного подхода, руб. с учетом НДС	25 715 000	0,500
Результаты сравнительного подхода, руб. с учетом НДС	27 790 000	0,500
Результаты затратного подхода, руб. с учетом НДС	не применялся	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	**26 753 000**	
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	**121 771**	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	**22 294 000**	
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	**101 475**	

Расчет стоимости сервитута

В соответствии со ст. 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

В соответствии со ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего недвижимого имущества, а в необходимых случаях и от собственника другого недвижимого имущества предоставления права ограниченного пользования соседним недвижимым имуществом (сервитута). Обременение недвижимого имущества сервитутом не лишает собственника недвижимого имущества прав владения, пользования и распоряжения этим недвижимого имущества.

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим недвижимым имуществом или иным объектом недвижимости в пределах,

ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Сервитут является обременением (ограничением) прав собственника земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого сервитут установлен. В результате установления данного обременения собственнику могут быть причинены убытки.

Плата за сервитут должна быть соразмерна убыткам, которые причинены собственнику земельного участка или иного объекта недвижимости, обремененного сервитутом, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Соразмерность платы за сервитут таким убыткам означает, что величина платы за сервитут равна размеру убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с ограничением его прав в результате установления сервитута.

Таким образом, для определения соразмерность платы за сервитут необходимо рассчитать стоимость права собственности на исследуемый объект недвижимого имущества и определить долю, приходящуюся на убытки вследствие установления сервитута.

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута

Соразмерная плата за сервитут может иметь как единовременный, так и периодический характер выплат. Величина соразмерной платы за сервитут при единовременной выплате должна быть эквивалентна величине соразмерной платы за сервитут при условии ее периодической выплаты.

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута при единовременной выплате

Для определения данной величины оценщиками выбраны 4 фактора, оказывающих влияние на соразмерную плату за сервитут.

Перечень факторов, учитываемых при определении величины соразмерной платы за сервитут:

- доля недвижимого имущества, занятая сервитутом, в общей площади недвижимого имущества;

- степень ограничения пользования недвижимым имуществом в результате установления сервитута;

- интенсивность использования сервитута;

- степень влияния сервитута на распоряжение недвижимым имуществом (отчуждение недвижимого имущества или совершение с ним сделок иного рода).

Составителями используемой методики[9] определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

Оценка уровня убытка по каждому фактору осуществляется оценщиком экспертным методом. Далее был проведен анализ значений вышеуказанных факторов для недвижимого имущества. Данные приведены в таблице:

[9] *Источник информации: http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html*

Таблица 70. Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута

Факторы убытка/ Уровень убытка	**Низкий**	**Количество наблюдений**	**Умеренный**	**Количество наблюдений**	**Средний**	**Количество наблюдений**	**Повышенный**	**Количество наблюдений**	**Высокий**	**Количество наблюдений**
	0,00%		**25,00%**		**50,00%**		**75,00%**		**100,00%**	
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	**Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества**	**1**	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	0	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	0	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества		Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества	0
Степень ограничения пользования	**Незначительная, практически не составляет препятствий для использования собственником**	1	**Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества**	**1**	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	0	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества		Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объекта недвижимого имущества	0
Интенсивность использования сервитута	**Низкая, ограничения, связанные с с сервитутом, возникают очень редко**	1	**Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко**	**1**	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	0	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто		Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно	0

Факторы убытка/ Уровень убытка	**Низкий**	**Количество наблюдений**	**Умеренный**	**Количество наблюдений**	**Средний**	**Количество наблюдений**	**Повышенный**	**Количество наблюдений**	**Высокий**	**Количество наблюдений**
	0,00%		**25,00%**		**50,00%**		**75,00%**		**100,00%**	
Степень влияния на распоряжение объектом недвижимости	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении объекта недвижимости или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	**0**	**Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничении при совершении сделок**	1	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	0	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничени и при совершении сделок		Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор	0
Количество наблюдений	3		1		0		0		0	
Взвешенный итог	0,00%		25,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута	25,00%									
Количество факторов	4									
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута	**6,25%**									

Таким образом, количество наблюдений по каждому уровню риска умножается на значение указанного уровня. Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки в следствие установления сервитута определяется, как средневзвешенное от количества факторов.

Таблица 71. Итоговая рыночная стоимость с учетом сервитута

Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	26 753 000
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута, %	6,25%
Итоговая рыночная стоимость с учетом сервитута округленно до тысяч, руб., с учетом НДС	**25 081 000**

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения

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

К перепланировке относятся следующие виды работ:

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

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

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

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

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

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;
- делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах стеновых панелей;
- ликвидировать каналы естественной вентиляции;

- затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;
- устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

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

Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены следующие несанкционированные работы по переоборудованию, указанные в описании Объекта оценки[10].

На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»[11], Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

Таблица 72. Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки

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

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 73. Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений

Проект перепланировки нежилого помещения[12]			
Площадь помещения, кв.м.	**руб./кв.м. с учетом НДС**	**Площадь, кв.м.**	**руб. за объект с учетом НДС**
до 300 кв.м.	90		19 773
до 500 кв.м.	120		
до 1000 кв.м.	110	**219,7**	
до 3000 кв.м.	90		
до 5000 кв.м.	80		
свыше 5000 руб.	индивидуально		
Дополнительные виды работ[13]			

[10] Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение 2).
[11] http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/
[12] https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/
[13] http://mgnp.ru/wp-content/uploads/2017/05/Стоимость-разработки-ПСД.pdf

Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)	
Площадь помещения, кв.м.	**руб. за объект с учетом НДС**
до 50 кв.м.	10 000
от 51 до 100 кв.м.	10 000
от 101 до 150 кв.м.	10 000
свыше 151 кв.м.	10 000
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене	
до 50 кв.м.	10 500
от 51 до 100 кв.м.	10 500
от 101 до 150 кв.м.	10 500
свыше 151 кв.м.	10 500
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)	
до 50 кв.м.	17 000
от 51 до 100 кв.м.	29 000
от 101 до 150 кв.м.	42 000
свыше 151 кв.м.	индивидуально
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)	
Реконструктивные работы по фасадам	23 000
Фотомонтаж фрагмента фасада	21 000
Устройство лестницы-крыльца	15 000
Благоустройство	14 000

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 74. Стоимость изготовления технической документации

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во	Цена за страницу/ед., руб. с учетом НДС	Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	1	1 118,64	1 118,64
Поэтажный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв.м.	**219,7**	5,8	1 274,26
Экспликация к поэтажному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	страница	1	237,96	237,96
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	1	1 118,64	1 118,64
Итого, руб. с учетом НДС					**3 750**

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

Таблица 75. Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения

Наименование	Показатель, руб.
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с учетом НДС	107 175,00
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС	19 773,00
Стоимость дополнительных видов работ, руб. с учетом НДС	115 000,00
Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС	3 750,00
Итого стоимость перепланировки, руб. с учетом НДС	**245 698**

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 76. Итоговая рыночная стоимость с учетом перепланировки

Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС, без учета перепланировки	25 081 000
Стоимость согласования перепланировки, руб.	245 698
Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС, с учетом перепланировки	**24 835 000**

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 границе 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 77. Интервал (диапазон) стоимости, полученной при применении различных подходов

Параметр	Подход к оценке		
	Затратный	**Сравнительный**	**Доходный**
Результат расчета, руб.	не применялся	27 790 000	25 715 000
Развитость рынка	-	Активный	Активный
Значения полуширины интервала неопределенности, ± %	-	12	16,5
Нижняя граница диапазона стоимости, руб.	Не применялся	24 455 200	21 472 025
Верхняя граница диапазона стоимости, руб.	Не применялся	31 124 800	29 957 975

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

Суждение о границах интервала для итоговой стоимости оценки

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

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

В соответствии с общепринятыми правилами согласованная оценка рассчитывается по формуле:

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

Где:

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

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

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

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

Таблица 78. Расчет границ интервала

Показатель	Значение
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	**24 835 000**
Значение полуширины интервала неопределенности для согласованной стоимости оцениваемого объекта, руб.	2 621 904
Нижняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	**22 213 096**
Верхняя граница диапазона согласованной стоимости, руб. с учетом НДС	**27 456 904**

На основании проведенных исследований и сделанных расчетов итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 22.04.2019 г. составляет:

Без учёта перепланировки	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	**26 753 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	**121 771**
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	**22 294 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	**101 475**
С учётом перепланировки	
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	**24 835 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	**113 041**
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. без учета НДС	**20 696 000**
Итоговая рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	**94 201**

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.