

**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 Л.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 «Мизэль», <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.

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
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	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	<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	
		<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:

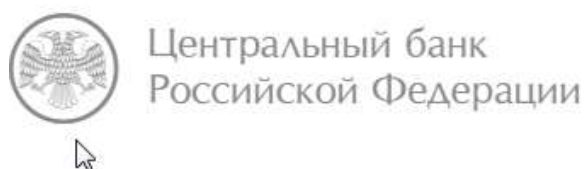
$П_{со}$  – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

$СО$  – 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](#)

[Информация об услугах](#)

<a href="#">Ключевая ставка с 29.07.2019, %</a>	7,25
<a href="#">Инфляция июнь 2019 года, %</a>	4,7
<a href="#">Цель по инфляции, %</a>	4,0

**Рисунок 6. Ключевая ставка ЦБ РФ<sup>17</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:

<sup>17</sup> Источник: <http://www.cbr.ru>

$$K_{\text{сост}} = C_{0.0.} - C_{0.А.},$$

где:

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

$C_{0.0.}$  – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

$C_{0.А.}$  – 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

### 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.



**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	6 480	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>18</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:			
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	5 120	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.

<sup>18</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.

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 7. 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>19</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
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	НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 411	1 302	1 492	п.1*(п.6+п.7+п.8)

<sup>19</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
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	п.10/1,2
12	ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	860	496	1 280	п.10-п.4-п.9
13	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 629	3 038	4 248	п.1-п.9

**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>20</sup>

<sup>20</sup> RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

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>21</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 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.

<sup>21</sup> <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

### Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt<sup>22</sup>, а также данных Справочника оценщика недвижимости-2018 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2018, под общей редакцией Лейфера Л.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%
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	11,3%	10,7%	11,9%
Высококласная 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%
Высококласные офисы (Офисы классов А,В)	10,5%
Высококласная торговая недвижимость	10,6%

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

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (A+, A), 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 (C, 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>22</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, ЮВАО, р-н Нижегородский, ул. Верхняя Хохловка, 39/47	140	18 000 000	вкл.	128 571	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214365122/">https://www.cian.ru/sale/commercial/214365122/</a>
2	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., 56	105	15 500 000	вкл.	147 619	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/202289845/">https://www.cian.ru/sale/commercial/202289845/</a>
3	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 3-я Кабельная ул., 2	79	11 800 000	вкл.	149 367	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206114104/">https://www.cian.ru/sale/commercial/206114104/</a>
4	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Саратовская ул., 31	117	14 058 140	вкл.	120 155	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194786517/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194786517/</a>
5	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Нижегородская ул., 94К1	199	29 999 999	вкл.	150 754	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/213589294/">https://www.cian.ru/sale/commercial/213589294/</a>
6	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Смирновская ул., 6	73,7	18 000 000	вкл.	244 233	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/154584055/">https://www.cian.ru/sale/commercial/154584055/</a>
7	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 2	232	41 567 442	вкл.	179 402	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/201829268/">https://www.cian.ru/sale/commercial/201829268/</a>
8	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Рязанский просп., 2/1к2А	230	53 000 000	вкл.	230 435	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/208707780/">https://www.cian.ru/sale/commercial/208707780/</a>
9	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, ул. Рогожский Поселок, 3	382	37 098 306	вкл.	97 167	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/212226116/">https://www.cian.ru/sale/commercial/212226116/</a>

В соответствии с выборкой диапазон цен по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 97167 - 244233 руб./кв. м в год (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, ЮВАО, р-н Рязанский, ул. Михайлова, 4	60	14 004	вкл.	не вкл.	не вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/173995033/">https://www.cian.ru/rent/commercial/173995033/</a>
2	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамотормная ул., 51Ак2	120	19 000	вкл.	вкл.	не вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/212384093/">https://www.cian.ru/rent/commercial/212384093/</a>
3	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 6С1	95	18 000	вкл.	не вкл.	не вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/214361544/">https://www.cian.ru/rent/commercial/214361544/</a>
4	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамотормная ул., 51Ак2	321	16 875	вкл.	вкл.	не вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/212384740/">https://www.cian.ru/rent/commercial/212384740/</a>
5	Москва, ЦАО, р-н Таганский, пер. Ковров, 4к2	130	21 600	вкл.	вкл.	не вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211367206/">https://www.cian.ru/rent/commercial/211367206/</a>
6	Москва, ЦАО, р-н Таганский, пер. Ковров, 4к2	130	18 000	вкл.	не вкл.	не вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211264873/">https://www.cian.ru/rent/commercial/211264873/</a>
7	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ш. Энтузиастов, 20	40	26 333	вкл.	не вкл.	не вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/196893449/">https://www.cian.ru/rent/commercial/196893449/</a>
8	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, ш. Энтузиастов, 9	26,4	18 000	вкл.	не вкл.	вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/208785216/">https://www.cian.ru/rent/commercial/208785216/</a>
9	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, Перовское ш., 18/1	145,2	20 664	вкл.	не вкл.	не вкл.	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/203063864/">https://www.cian.ru/rent/commercial/203063864/</a>

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 14004 - 26333 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>23</sup>;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
  - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 11,15%<sup>24</sup>;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 97167 - 244233 руб./кв. м<sup>25</sup>;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 14004 - 26333 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг) <sup>26</sup>.
- ✓ Операционные расходы для помещений свободного назначения составляют в среднем 17,5%<sup>27</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>23</sup> См. раздел 9.7.

<sup>24</sup> См. раздел 9.7.

<sup>25</sup> См. раздел 9.7.

<sup>26</sup> См. раздел 9.7.

<sup>27</sup> См. раздел 9.7.

## **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 8).



**Рисунок 8. 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.



## 10.6. Доходный подход

Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО) № 1,7, доходный подход определяется как совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход включает в себя два основных метода:

1. Метод капитализации. Этот метод основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость объекта недвижимости равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

Метод капитализации в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что объект недвижимости в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины доходов (или темпы роста доходов будут постоянными).

2. Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода,

расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

Исходя из объема и качества имеющейся информации относительно арендных ставок помещений и характеристик объектов-аналогов, Оценщик пришел к выводу, что доходный подход может быть применен. В рамках доходного подхода реализован метод капитализации.

### **Вывод**

Руководствуясь п.24 ФСО №1, которое гласит, что «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...» для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда был использован метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода и метод капитализации в рамках доходного подхода.

## 11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

### 11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

Сравнительный подход рекомендуется применять (Ст. 13 ФСО-1), когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Сравнительный подход применяется в следующей последовательности:

а) выбор единиц сравнения и проведение сравнительного анализа объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) корректировка качественных значений единиц сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок необходимо ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок или предложений о продаже и аренде объектов, являющимися аналогами оцениваемого.

### 11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации не удалось найти данные о сделках, сходных с оцениваемым объектом. При сравнительном анализе использовались цены предложения на объекты, наиболее сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

Выбранные в результате анализа объекты, которые могут быть использованы для расчета в качестве аналогов, а также характеристики, которые отличают их от оцениваемого объекта, перечислены в таблице расчета.

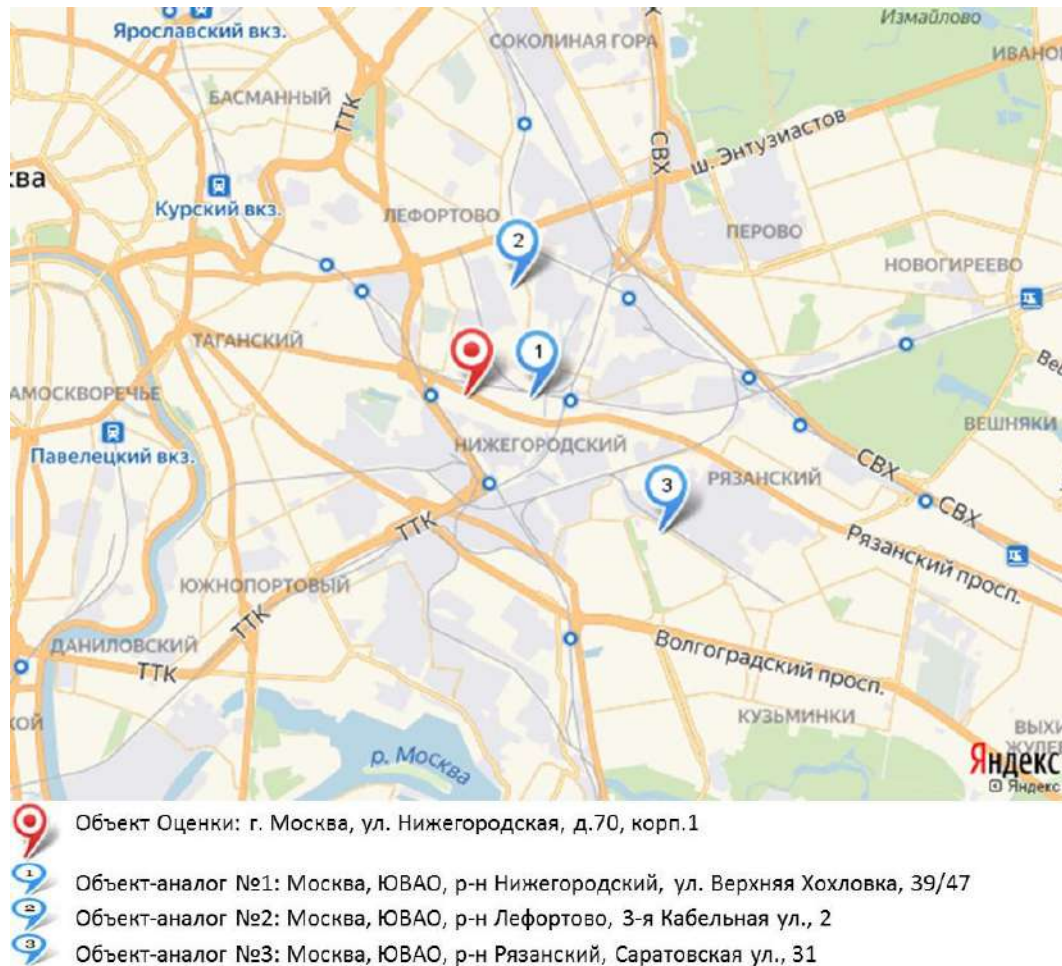


Рисунок 9. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

**Таблица 52. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права на улучшение	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Нетипичные условия финансирования	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи	5 августа 2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.1	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, ул. Верхняя Хохловка, 39/47	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 3-я Кабельная ул., 2	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Саратовская ул., 31
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Метро	Нижегородская	Нижегородская	Авиамоторная	Текстильщики
Расстояние до метро	1 200,00	550,0	630,0	1 700,0
Время в пути	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	1 этаж	1	1	1
Площадь, кв. м	133,80	140,00	79,00	117,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	133,80	140,00	79,00	117,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	100-250	100-250	50-100	100-250
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное	Офисное
Характеристики (элементы)	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.		18 000 000,00	11 800 000,00	14 058 140,00
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		128 571,00	149 367,00	120 155,00
Интернет источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/214365122/">https://www.cian.ru/sale/commercial/214365122/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/206114104/">https://www.cian.ru/sale/commercial/206114104/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/194786517/">https://www.cian.ru/sale/commercial/194786517/</a>
Контактный телефон		+7 985 334-16-92	+7 915 220-87-35	+7 916 789-08-19
<b>Расчет корректировок</b>				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		18 000 000	11 800 000	14 058 140
НДС		вкл.	вкл.	вкл.



Цена предложения, руб. с НДС		18 000 000	11 800 000	14 058 140
Площадь, кв. м	133,80	140	79	117
Цена за единицу площади, руб./кв. м		128 571	149 367	120 155
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		128 571	149 367	120 155
Обременения	Не зарегистрировано	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		128 571	149 367	120 155
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		128 571	149 367	120 155
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		128 571	149 367	120 155
Время продажи	5 августа 2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		128 571	149 367	120 155
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-9,90%	-9,90%	-9,90%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		115 842	134 580	108 260
Адрес расположения	г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.1	Москва, ЮВАО, р-н Нижегородский, ул. Верхняя Хохловка, 39/47	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, 3-я Кабельная ул., 2	Москва, ЮВАО, р-н Рязанский, Саратовская ул., 31
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		115 842	134 580	108 260
Метро	Нижегородская	Нижегородская	Авиамоторная	Текстильщики
Расстояние от метро, м	1 200	550	630	1 700
Удаленность от метро	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка, %		-6,00%	-6,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 891	126 505	108 260
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход д со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 891	126 505	108 260
Площадь, кв. м	133,80	140,00	79,00	117,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	100-250	100-250	50-100	100-250
Корректировка, %		0,0%	-8,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 891	116 385	108 260
Этаж	1 этаж	1	1	1
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 891	116 385	108 260
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный

Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 891	116 385	108 260
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 891	116 385	108 260
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 891	116 385	108 260
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 891	116 385	108 260
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		-10 897	-15 920	-15 920
Корректировка, %		-10,01%	-13,68%	-14,71%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		97 994	100 465	92 340
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		97 994	100 465	92 340
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		97 994	100 465	92 340
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		97 994	100 465	92 340
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		15%	25%	15%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		6,7	4,0	6,7
Весовой коэффициент		0,385	0,230	0,385
Коэффициент вариации		4%		
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС, руб./кв. м		96 386		
Площадь объекта оценки, кв. м		133,80		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС, руб.		12 896 000		
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.		10 747 000		

\*дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)

### **11.3. Выбор элементов и единиц сравнения**

К элементам сравнения при оценке недвижимости относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, расстояние до метро и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

В качестве единицы сравнения целесообразно принять 1 кв.м общей площади. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

### **11.4. Обоснование и расчет корректировок**

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права аренды, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на аренду являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на месторасположение;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;

- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на различие в площади;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на материал стен;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на наличие вспомогательных помещений;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

#### **Поправка дату предложения**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на торг**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на месторасположение**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на удаленность от станции метро**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на наличие отдельного входа**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на этаж расположения**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1	1	1
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,71	0,71	0,71
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,75	0,75	0,75
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,78	0,78	0,78
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, %	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

#### **Поправка на наличие витринных окон**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на различие в площади**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на наличие парковки**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на наличие вспомогательных помещений**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Поправка на состояние внутренней отделки объекта**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Поправка на наличие санузла**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Анализ достоверности ценовой выборки аналогов**

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

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

### **Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов**

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены ( $\Pi_i$ ).

Коэффициент соответствия объекту оценки ( $K_c$ ) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков).  $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$B_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

$B_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -го аналога;

$K_{ci}$  – коэффициент соответствия объекту оценки  $i$ -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$  – сумма коэффициентов соответствия всех  $n$  аналогов.

## **11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода**

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 133,8 кв.м, кад.номер 77:01:0006036:1833, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.1	13 862 000	11 552 000



## 12. Расчет стоимости помещения доходным подходом

### 12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

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

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

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

### 12.2. Выбор объектов-аналогов

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

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

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

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

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

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

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв. м в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы

ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

2. Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое функциональное назначение.

3. У владельцев на все объекты-аналоги имеются соответствующим образом оформленные права собственности.

4. Информация по всем объектам-аналогам актуальна на дату проведения оценки.

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.

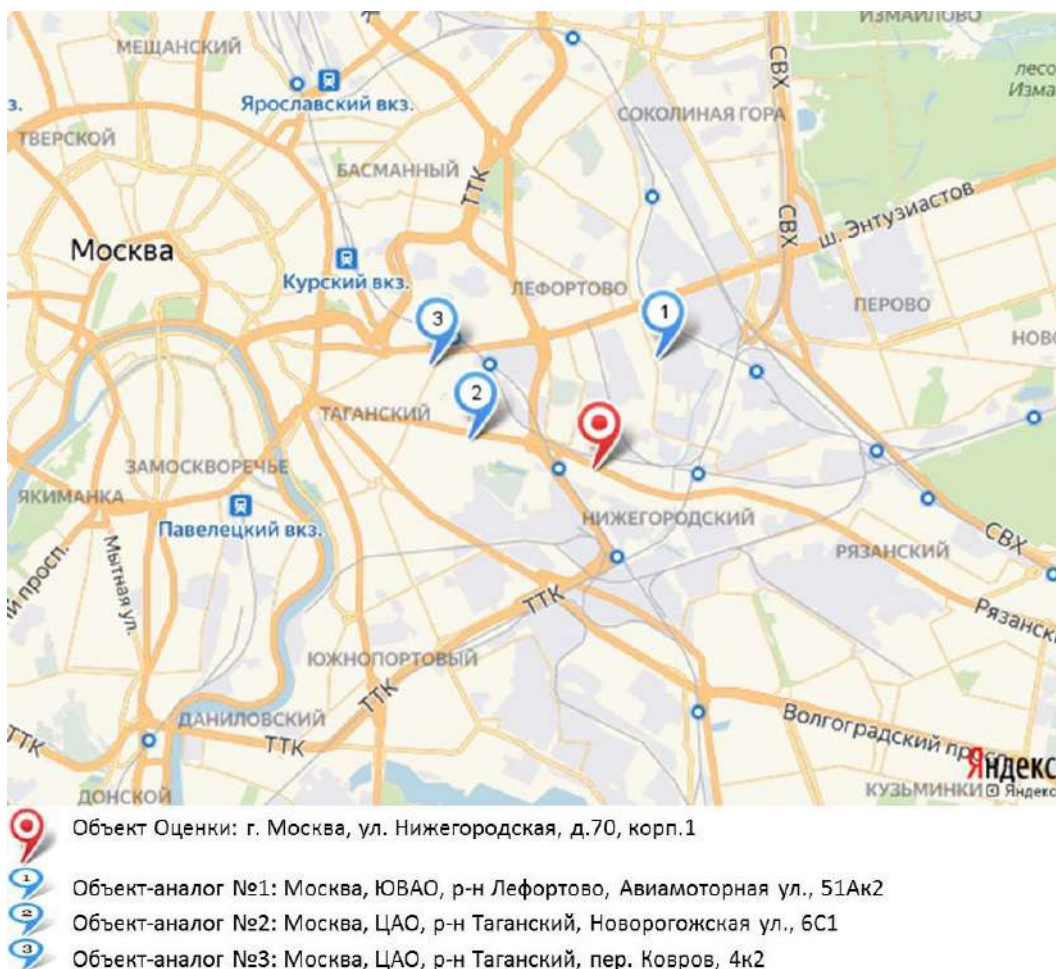


Рисунок 10. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

**Таблица 53. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	5 августа 2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 51Ак2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 6С1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, пер. Ковров, 4к2
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Метро	Нижегородская	Авиамоторная	Римская	Римская
Расстояние до метро, м	1 200	680	680	770
Время в пути	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	1 этаж	1	1	1
Площадь, кв. м	133,80	321,00	95,00	130,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	133,80	321,00	95,00	130,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	100-250	250-500	50-100	100-250
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	вкл.	не вкл.	не вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		16 875	18 000	18 000
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Интернет источник		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/212384740/">https://www.cian.ru/rent/commercial/212384740/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/214361544/">https://www.cian.ru/rent/commercial/214361544/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/211264873/">https://www.cian.ru/rent/commercial/211264873/</a>
Контактный телефон		+7 916 750-54-03	+7 916 080-37-46	+7 985 280-88-71
<b>Расчет корректировок</b>				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	133,80	321,00	95,00	130,00
Ставка аренды, руб./кв. м в год		16 875,00	18 000,00	18 000,00
Обременения	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		16 875	18 000	18 000
Эксплуатационные расходы	вкл.	вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год с НДС		0	860	860
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		16 875	18 860	18 860
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год с НДС		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		16 875	18 860	18 860
Время продажи	5 августа 2019 г.	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		16 875	18 860	18 860
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 474	17 295	17 295
Адрес расположения	г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Авиамоторная ул., 51Ак2	Москва, ЦАО, р-н Таганский, Новорогожская ул., 6С1	Москва, ЦАО, р-н Таганский, пер. Ковров, 4к2
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	СК-ТТК	СК-ТТК
Корректировка, %		0,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 474	15 047	15 047
Расстояние до метро, м	1 200	680	680	770
Метро	Нижегородская	Авиамоторная	Римская	Римская
Время в пути	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка, %		-6,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		14 546	14 144	14 144
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		14 546	14 144	14 144
Площадь, кв.м.	133,80	321,00	95,00	130,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	100-250	250-500	50-100	100-250
Корректировка, %		8,0%	-9,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 710	12 871	14 144
Этаж	1 этаж	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 710	12 871	14 144
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 710	12 871	14 144
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка		15 710	12 871	14 144
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 710	12 871	14 144
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 710	12 871	14 144
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Требуется косметический ремонт	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м без НДС		-790	-790	-1 154
Корректировка, %		-5,03%	-6,14%	-8,16%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		14 920	12 081	12 990
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		14 920	12 081	12 990
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		14 920	12 081	12 990
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		14 920	12 081	12 990
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		4%	30%	25%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		25,0	3,3	4,0
Весовой коэффициент		0,774	0,102	0,124
Коэффициент вариации		11%		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС, руб./кв. м в год с НДС		14 391		
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС, руб./кв. м в год без НДС		11 993		

### 12.3. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права аренды, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения на аренду являются текущими.

В процессе анализа сравнимых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и Объектом оценки. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на месторасположение;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на различие в площади;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на материал стен;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на наличие вспомогательных помещений;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

#### **Поправка дату предложения**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на торг**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

#### **Поправка на месторасположение**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета (табл. 11).

Объекты аналоги №2 и №3 расположены в ЦАО, в ценовом диапазоне СК-ТТК. Объект оценки расположен в зоне расположения ТТК. Ценовой диапазон принят как среднее значение между ценовыми диапазонами СК-ТТК и ТТК-ЧТК.

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Среднее значение
СК – ТТК			
Таганский район (ОАН <sub>2</sub> и ОАН <sub>3</sub> )	0,43	0,56	0,495
ТТК – ЧТК			
Юго-Восточный АО (объект оценки)	0,37	0,36	0,365
Среднее значение для объекта оценки			0,43

Корректировки для объектов аналогов №2 и №3 рассчитаны следующим образом:

$$(0,43/0,495)-1=-0,13$$

Таким образом, корректировка для объектов аналогов №2 и №3 составила 13%.

#### **Поправка на удаленность от станции метро**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.



### **Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Поправка на наличие отдельного входа**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Поправка на этаж расположения**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1	1	1
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,71	0,71	0,71
Отношение цены объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,75	0,75	0,75
Отношение цены объекта на 2 этаже к цене такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,78	0,78	0,78
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
Корректировка, %	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

### **Поправка на наличие витринных окон**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Поправка на различие в площади**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Поправка на наличие парковки**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Поправка на наличие вспомогательных помещений**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Поправка на состояние внутренней отделки объекта**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Поправка на наличие санузла**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### **Анализ достоверности ценовой выборки аналогов**

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

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

коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

### **Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов**

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены ( $\Pi_i$ ).

Коэффициент соответствия объекту оценки ( $K_c$ ) обратно пропорционален показателю отклонения (без учета знаков).  $K_c = 1 / \Pi_i$

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение коэффициента соответствия объекту оценки каждого аналога к сумме коэффициентов соответствий объекту оценки всех аналогов.

$$B_i = 1 - \frac{K_{ci}}{\sum_{i=1}^n K_{ci}}, \text{ где}$$

$B_i$  – весовой коэффициент для  $i$ -го аналога;

$K_{ci}$  – коэффициент соответствия объекту оценки  $i$ -го аналога;

$\sum_{i=1}^n K_{ci}$  – сумма коэффициентов соответствия всех  $n$  аналогов.

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 11993 руб./кв.м/год, без НДС, с учетом операционных и эксплуатационных расходов, за исключением коммунальных платежей.

Учитывая, расположение, планировку и отделку помещений оценщик пришел к выводу, что оцениваемый объект возможно использовать как 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.

### **12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)**

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

$S$  – арендопригодная площадь, м<sup>2</sup>;

$C_a$  – арендная ставка, руб./год/м<sup>2</sup>.

### 12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

Согласно данным, раздела 9.6 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 10,3%.

Расчет операционных расходов

Согласно данным, раздела 9.6 настоящего отчета размер операционных расходов составляют 17,5% от ПВД.

### 12.6. Расчет чистого операционного дохода

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

$$\text{ЧОД} = (\text{ПВД} - \text{П} - \text{Ор}) = (\text{ДВД} - \text{Ор}),$$

где:

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

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

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

### 12.7. Расчет ставки капитализации

Согласно данным, раздела 9.6 настоящего отчета ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектов составляет 11,15%.

### 12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка без НДС, руб./кв.м/год	11 993,0
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	133,8
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. без НДС	1 604 663
4	Потери от недозагрузки объекта, %	10,30%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб. без НДС	1 439 383
6	Операционные расходы от ПВД, %	17,5%
7	Операционные расходы от ПВД, руб.	280 816
8	Чистый денежный поток, руб. без НДС	1 158 567
9	Ставка капитализации, %	11,15%
10	Рыночная стоимость без НДС, руб.	10 391 000
11	Рыночная стоимость с НДС, руб.	12 469 000

### 12.9. Итоговое заключение о рыночной стоимости объекта в рамках доходного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. с НДС (округленно)	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. без НДС (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 133,8 кв.м, кад.номер 77:01:0006036:1833, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.1	12 469 000	10 391 000

### 13. Выводы и анализ результатов оценки

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

▪ Затратный подход. Не применялся.

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

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

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

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

**Таблица 54. Согласование результатов оценки руб./кв.м**

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу (с НДС), руб.	12 896 000	0,50	12 469 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	12 683 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	10 569 000			

**Таблица 55. Результаты оценки с учетом округления**

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 133,8 кв.м, кад.номер 77:01:0006036:1833, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.1	12 683 000	94 791	10 569 000	78 991

**13.1. 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<sup>28</sup>.

На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»<sup>29</sup>, Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

**Таблица 56. Обследование для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки**

Площадь обследуемого помещения м <sup>2</sup>	Обследование конструктива	Комплексное обследование (конструктив и инженерные системы)
<b>Здания с кирпичными стенами и ж/б перекрытиями (руб. с учетом НДС)</b>		
до 50	40 500,00	55 500,00
от 51 до 69	47 610,00	65 610,00
от 70 до 89	56 070,00	76 070,00
от 90 до 109	65 400,00	87 400,00
от 110 до 149	78 225,00	103 225,00
от 150 до 199	99 000,00	129 000,00
от 200 до 249	107 175,00	142 175,00
от 250 до 299	113 235,00	153 235,00
<b>Здания с деревянными перекрытиями (руб. с учетом НДС)</b>		
до 50	52 650,00	67 650,00
от 51 до 69	61 893,00	79 893,00
от 70 до 89	72 891,00	92 891,00
от 90 до 109	85 020,00	107 020,00
от 110 до 149	101 692,50	126 692,50
от 150 до 199	128 700,00	158 700,00
от 200 до 249	138 150,00	173 150,00
от 250 до 299	147 406,50	187 406,50
<b>Здания из сборных ж/б элементов и монолитные (руб. с учетом НДС)</b>		
до 50	33 750,00	48 750,00
от 51 до 69	39 675,00	57 675,00
от 70 до 89	46 725,00	66 725,00
от 90 до 109	54 499,50	76 499,50

<sup>28</sup> Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение 2).

<sup>29</sup> <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>



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

Проект перепланировки нежилого помещения <sup>30</sup>			
Площадь помещения, кв.м.	руб./кв.м. с учетом НДС	Площадь, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС
до 300 кв.м.	90	133,80	12 042,00
до 500 кв.м.	120		
до 1000 кв.м.	110		
до 3000 кв.м.	90		
до 5000 кв.м.	80		
свыше 5000 руб.	индивидуально		
Дополнительные виды работ <sup>31</sup>			
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 58. 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)	<a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8</a>	1 выписка	1	1 118,64	1 118,64
Позэтажный план	<a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15</a>	1 кв.м.	133,80	5,8	776,04
Экспликация к поэтажному плану	<a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17</a>	страница	1	237,96	237,96
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	<a href="https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12">https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12</a>	1 справка	1	1 118,64	1 118,64
Итого, руб. с учетом НДС					3 251

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

<sup>30</sup> <https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/>

<sup>31</sup> <http://mgnp.ru/wp-content/uploads/2017/05/Стоимость-разработки-ПСД.pdf>

**Таблица 59. 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	65 187,00
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС	12 042,00
Стоимость дополнительных видов работ, руб. с учетом НДС	20 000,00
Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС	3 251,00
<b>Итого стоимость перепланировки округленно, руб. с учетом НДС</b>	<b>100 000</b>

Источник: расчеты Оценщика

**Таблица 58. Итоговая рыночная стоимость с учетом перепланировки**

Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, без учета перепланировки	<b>12 683 000</b>
Стоимость согласования перепланировки, руб. с учетом НДС	<b>100 000</b>
<b>Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС, с учетом перепланировки</b>	<b>12 583 000</b>

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

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 133,8 кв.м, кад.номер 77:01:0006036:1833, расположенный по адресу: г. Москва, ул. Нижегородская, д.70, корп.1	Без учета перепланировки			
	12 683 000	94 791	10 569 000	78 991
	С учетом перепланировки			
	12 583 000	94 043	10 486 000	78 371

### 13.2. Границы интервала стоимости объекта

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И. 33 на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия:

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

**Таблица 61. Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость Объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)**

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
<b>Развитость рынка</b>	<b>Низкая</b> (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	<b>Средняя</b> (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	<b>Высокая</b> (города-миллионники, крупные городские агломерации)	+/- 20%	+/- 10%	+/- 5%

Дополнительным критерием является качество (детализация) информации, использованной при проведении оценки.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

$i$  – итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$  – интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

$k_3$  – значение критерия 3 (0,95; 1,00; 1,05).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-5%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют с учетом НДС:

**от 11 954 000 до 13 317 000 рублей.**

Оценщик

Петрова А.И.

## 14. Приложения

14.1 Копии использованных материалов.

14.2 Копии документов Заказчика.

14.3 Копии документов Оценщика.