

8.2. Имущественные права и обременения

Права на улучшения

Право собственности на объект оценки принадлежит г. Москве.

В рамках настоящей работы оценивается право собственности.

Согласно Гражданскому Кодексу РФ (ГК РФ), гл. 13 «Статья 209. Содержание права собственности.

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

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

Юридическое описание Объекта оценки

Таблица 4 Юридическое описание

Наименование объекта	Объект нежилого фонда, общей площадью 27,8 кв.м, кад.номер 77:10:0000000:2296, расположенный по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, кор.1126
Кадастровый номер	77:10:0000000:2296
Назначение	Нежилое помещение
Правообладатель (собственность)	город Москва
Обременения (ограничения) права	В целях обеспечения беспрепятственного доступа и прохода в комнату № 2 (этаж 1, пом.Х (электрощитовая) для обслуживания размещенных в ней коммунальных и/или электросетевых объектов, будет предусмотрено установление на комнату № 3 помещения Х первого этажа с момента государственной регистрации права собственности покупателя постоянного публичного сервитута.

8.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки (НиНЭИ)

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Анализ земельного участка как условно свободного

Не проводился. Исходя из целей оценки, оценщику следует рассматривать объект в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичного объекта нежилого фонда или его реконструкции /надстройки.

Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями

Согласно ФСО №7 (п. 16), анализ наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Сравнительные предпочтения для использования объекта нежилого фонда, могут быть определены следующим образом:

- эксплуатация в качестве офисной недвижимости;
- эксплуатация в качестве торговой недвижимости;
- эксплуатация в качестве помещения свободного назначения
- эксплуатация в качестве помещения производственно-складского назначения.

Согласно ФСО №7, анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта нежилого фонда, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта нежилого фонда, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Наиболее эффективное использование объекта нежилого фонда может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования по следующим критериям.

Правовая обоснованность

В том случае, если текущее разрешенное использование будет признано запрещенным, тогда необходимо будет перепрофилировать или снести объект. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никакие имеющиеся законодательные ограничения.

Физическая возможность

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

Объект нежилого фонда представляет собой объект капитального строительства, в связи, с чем не представляется возможным его снос или изменение его объемно-планировочных характеристик. Объект снабжен всеми необходимыми современными коммуникациями, и находится в пригодном состоянии для дальнейшей эксплуатации.

Финансовая оправданность

Текущее использование объекта нежилого фонда должно обеспечивать доход.

Текущая ситуация на рынке недвижимости, позволяет прогнозировать единственный вид коммерческого использования объекта нежилого фонда: передача помещений в аренду.

Максимальная эффективность

Расчет максимальной доходности Объекта нежилого фонда возможен с учетом рассмотренных выше условий: юридически правомочных, физически возможных, экономически целесообразных. Такая последовательность определяется реальными существующими условиями рынка недвижимости.

Конструктивно-параметрические характеристики объекта нежилого фонда позволяют его использовать в качестве коммерческого нежилого помещения. Результат анализа наиболее эффективного использования объекта нежилого фонда (в том числе с учетом максимизации дохода от его эксплуатации) приведен в таблице ниже.

Таблица 5. Определение факторов наиболее эффективного использования

Вариант использования объекта	Офисное	Торговое	ПСН	Производство, склад
Правовая обоснованность	+	+	+	-
Физическая возможность	+	+	+	-
Финансовая оправданность		-	+	-
Максимальная эффективность		-	+	-
Вывод о наиболее эффективном использовании			НЭИ	

Вывод: На дату осмотра нежилое помещение не используется. Учитывая конструктивно-параметрические характеристики, местоположение объекта, а также на основании проведенного анализа, оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективное использование объекта – под помещения свободного назначения.

9. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов

9.1. Анализ социально-экономического развития Российской Федерации за январь-июнь 2019г.

По оценке Госстата России (<http://www.gks.ru>), промышленного производства в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,3%, в I полугодии 2019 г. - 104,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,4%, в I полугодии 2019 г. - 101,9%.

Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,8%, в I полугодии 2019 г. - 103,8%.

Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,8%, в I полугодии 2019 г. - 96,7%.

Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,2%, в I полугодии 2019 г. - 100,2%.

Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,6%, в I полугодии 2019 г. - 102,6%.

Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в июне 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,9%, в I полугодии 2019 г. - 100,8%.

Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в апреле 2019 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 71,6%, в I полугодии 2019 г. - 79,4%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в июне 2019 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 330,8 млрд рублей, в I полугодии 2019 г. – 1 645,9 млрд рублей.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в июне 2019 г. составил 802,0 млрд рублей, или 100,1% (в

сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. – 3 542,8 млрд рублей, или 100,1%.

В I полугодии 2019 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 2 823,8 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного – 1 307,3 млрд, автомобильного – 127,1 млрд, морского – 17,4 млрд, внутреннего водного – 26,1 млрд, воздушного – 3,5 млрд, трубопроводного – 1 342,5 млрд тонно-километров.

Оборот розничной торговли в июне 2019 г. составил 2 731,1 млрд рублей, или 101,4% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I полугодии 2019 г. – 15 687,6 млрд рублей, или 101,7%.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России (по методологии платежного баланса), в мае 2019 г. составил (в фактически действовавших ценах) 51,4 млрд долларов США (3 329,2 млрд рублей), в том числе экспорт – 31,6 млрд долларов (2 047,8 млрд рублей), импорт – 19,8 млрд долларов (1 281,4 млрд рублей). Сальдо торгового баланса в мае 2019 г. сложилось положительное, 11,8 млрд долларов (в мае 2018 г. – положительное, 15,2 млрд долларов).

В июне 2019 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары – 99,5%, непродовольственные товары – 100,2%, услуги – 100,6%.

В июне 2019 г. в 10 субъектах Российской Федерации прирост потребительских цен по сравнению с прошлым месяцем составил 0,3% и более, самый заметный – в Еврейской автономной области (0,9%) в результате увеличения цен на услуги на 2,9%. Вместе с тем в 17 субъектах Российской Федерации (кроме автономных округов, входящих в состав области) потребительские цены снизились по сравнению с предыдущим месяцем на

0,3% и более, заметнее всего – в г. Севастополе (на 1,0%) в результате удешевления продовольственных товаров в среднем на 2,0%.

В Москве цены выросли за месяц на 0,2%, в Санкт-Петербурге – на 0,1% (с начала года в обоих городах – на 2,8%).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в июне 2019 г. составил 100,2%, с начала года – 102,1% (в июне 2018 г. – 100,3%, с начала года – 101,2%). В июне 2019 г. цены на продовольственные товары снизились на 0,5% (в июне 2018 г. – выросли на 0,4%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2019 г. составила 16 064,4 рубля и за месяц не изменилась (с начала года выросла на 3,2%).

Стоимость фиксированного набора в Москве в конце июня 2019 г. составила 23 077,7 рубля и за месяц увеличилась на 0,2% (с начала года – на 3,6%), в Санкт-Петербурге – 17 574,2 рубля и за месяц выросла на 0,1% (с начала года – на 3,0%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по России в конце июня 2019 г. составила 4 367,0 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем увеличилась на 0,2% (с начала года - на 9,4%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в июне 2019 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 99,4%.

Размер просроченной кредиторской задолженности на конец мая 2019 г. составил, по предварительным данным, 3 613,7 млрд рублей.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в июне 2019 г., по оценке, составила 49 840 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 7,1%, в I полугодии 2019 г. - на 7,0%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 июля 2019 г. составила 2 570 млн рублей и по сравнению с 1 июля 2019 г. снизилась на 379 млн рублей (12,8%).

Численность рабочей силы, по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше, в июне 2019 г. составила 75,3 млн человек, или 51% от общей численности населения страны.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 июня 2019 г. составила 146,7 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 64,9 тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 77,8 тыс. человек, или на 0,05%). Миграционный прирост на 64% компенсировал естественную убыль населения.

9.2. Анализ социально-экономического развития г. Москвы на январь-май 2019г.

По данным Мосгорстата (<http://moscow.gks.ru>), индекс промышленного производства в январе-мае 2019г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108.5%, в мае 2019 г. по сравнению с маем 2018г. - 99.4%, по сравнению с апрелем 2019 г. - 94.3%.

На конец мая 2019 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 7.2 тыс. голов (на 8.4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров - 3.0 (на 12.5% меньше), поголовье свиней - 0.3 (на 16.1% меньше), овец и коз - 11.6 (на 29.7% меньше), птицы - 16.1 тыс. голов (на 2.2% меньше).

В мае 2019г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 0.2 тыс. тонн, молока - 2.3 тыс. тонн.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» в январе-мае 2019 г. составил 309138.0 млн. рублей, или 103.7% к соответствующему периоду предыдущего года.

Жилищное строительство. В мае 2019 г. организациями всех форм собственности построено 1 553 квартиры, в январе-мае 2019г. - 28 359 квартир.

Оборот розничной торговли в мае 2019 г. составил 394.9 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах составляет 99.2 % к соответствующему периоду предыдущего года.

Индекс потребительских цен в мае 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, в том числе на продовольственные товары – 100.4%, непродовольственные товары – 100.3%, услуги – 100.3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в мае 2019г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100.3%, с начала года – 102.0% (в мае 2018г. – 100.2%, с начала года – 101.1%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в среднем в мае 2019г. составила 23023.29 рубля в расчете на одного человека и за месяц увеличилась на 0.5%, с начала года – на 3.4% (в мае 2018г. – на 0.4%, с начала года – на 1.8%).

В мае 2019г. цены на продовольственные товары выросли на 0.4%, с начала года – на 4.2% (в мае 2018г. – на 0.2%, с начала года – на 2.7%).

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в среднем по Москве в конце мая 2019 года составила 5346.90 рубля в расчете на месяц и увеличилась на 2.6%, с начала года – на 9.4% (в мае 2018г. – на 0.7%, с начала года – на 7.3%).

Цены на непродовольственные товары в мае 2019г. выросли на 0.3%, с начала года – на 2.0% (в мае 2018г. – на 0.8%, с начала года – на 2.1%).

Цены и тарифы на услуги в мае 2019г. выросли на 0.3%, с начала года – на 1.6% (в мае 2018г. – на 0.2%, с начала года – 0.5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в мае 2019г. относительно апреля 2019г. составил 101.3 %, в том числе индекс цен на продукцию обрабатывающих производств – 101.3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101.9%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений -100.0%.

Заработная плата. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в апреле 2019г., по оценке, составила 102 907 рублей и по сравнению с мартом 2019г. увеличилась на 8.1%, по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла на 10.6%.

Численность рабочей силы в марте – мае 2019г. составила, по итогам обследования рабочей силы, 7245.2 тыс. человек, в их числе 7150.3 тыс. человек, или 98.7% были заняты в экономике и 94.9 тыс. человек (1.3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Безработица. В марте – мае 2019г. по итогам обследования рабочей силы 94.9 тыс. человек, или 1.3%, классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Описанные выше особенности политической и социально-экономической обстановки оказывают влияние на региональный рынок недвижимости. Сложившиеся на рынке недвижимости тенденции описаны далее по разделу.

9.3. Выводы о влиянии тенденций социально-экономического развития на рынок недвижимости¹

Ключевые экономические показатели России показывают динамику роста даже в условиях небывалого и нарастающего противодействия со стороны США: прекращение поставок санкционных товаров, сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется развитием дефицитных отраслей и производств. Тем самым, корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. Вместе с тем, можно отметить, что восстановление потребительского спроса после падения 2015-2016гг. происходит низкими темпами. В результате, рост экономики недостаточный, особенно, учитывая низкую расчетную базу предшествующих лет.

Период 2018 - начало 2019 гг. отмечен стабилизацией строительной отрасли после падения темпов строительства в 2015-2017 годах. Медленное восстановление рынка недвижимости обусловлено покупательской неуверенностью, учитывая, что инвестиции в недвижимость, как самый дорогостоящий товар, требуют благоприятной перспективы на десятки лет вперед, чего не наблюдалось в период 2014-2017 годах. Из-за падения мировых цен нефти в 2015 году (и, как следствие, доходов бюджета и девальвации рубля, негативных потоков СМИ о конфронтации Запада с Россией) снизился потребительский спрос, спрос на дорогостоящие товары и снизилась активность рынков недвижимости. Впоследствии коррекция цен недвижимости 2015–2017 гг. оздоровила этот рынок и при общеэкономическом росте создает основу его дальнейшего поступательного развития. Драйвером роста, как и ранее, являются крупные и средние города.

Введение с 01.07.2019 года проектного финансирования жилищного строительства (внедрение эскроу-счетов) и переход от долевого строительства к банковскому кредитованию будет поэтапным, рассчитанным на 3 года. С одной стороны, это решит проблему «обманутых дольщиков», с другой – несколько повысит уровень цен недвижимости за счет включения банков и страховых компаний в схему финансирования. Уход с рынка неэффективных застройщиков и финансовый контроль сделают этот рынок низко рискованным и снизят ставки банковского финансирования.

9.4. Определение сегмента рынка, к которому относится объект оценки

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;

¹ По данным исследований СтатРиелт на 2 кв. 2019 г.

- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Таблица 6. Классификация рынков недвижимости²

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Рынок коммерческой недвижимости характеризуется следующими сегментами:

Офисная недвижимость

Офисное помещение – это помещение, расположенное в нежилом офисном здании (здании, предназначенном для расположения офисов – бизнес-центрах, административных зданиях, жилых зданиях, переведенных в нежилой фонд) и фактически используемое на дату оценки, как офис. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию: А, В, С, D³.

Классы офисных зданий характеризуются различным местоположением, годом постройки и техническим состоянием здания, технологической оснащенностью, состоянием внутренней отделки, дополнительными услугами, оказываемыми арендаторам помещений в офисных центрах и рядом других параметров. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

² Экономика недвижимости: Учебное пособие - Таганрогский государственный радиотехнический университет, С.В. Гриненко, Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2004

³ Российская гильдия управляющих и девелоперов, <http://rgud.ru>

Так же к объектам офисного назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, а именно: отсутствие отдельного входа, кабинетная планировка и т.п.

Торговые помещения⁴

К торговым помещениям относятся помещения, предназначенные для ведения торговой деятельности и расположенные в многофункциональных торговых комплексах (Торговые центры, Торгово-развлекательные центры), а также в супермаркетах, гипермаркетах и универмагах. Данные помещения нецелесообразно использовать по иному назначению.

Многофункциональный торговый комплекс (МТК) - это объект коммерческой недвижимости, собственник которого не ведет торговую коммерческую деятельность, а передает площади, подготовленные для ее осуществления, множеству операторов (причем не только торговых), среди которых могут быть организации сервиса, общественного питания и сферы досуга.

Стрит-ритейл – формат, в который попадают самые разнообразные помещения. Единой системы классификации, по аналогии с классификацией торговых центров, на этом рынке нет.

Уличная торговля – исторически самый первый формат ведения торгового бизнеса. Но сам формат стрит-ритейла (что в переводе и значит «уличная торговля») возник относительно недавно. Собственной классификации для объектов стрит-ритейла, как было упомянуто выше - нет, на сегодняшний день не существует, хотя, разумеется, в своей работе участники рынка разграничивают помещения по ряду параметров. Преимущественно, объекты стрит-ритейла можно разделить на три уровня по ценовой категории: торговые марки класса «люкс» (известные, дорогие, мировые бренды), «премиум» (также известные и популярные марки, но по стоимости несколько ниже), и марки среднего и выше среднего уровня (наиболее доступные широкому кругу покупателей).

Супермаркет – это магазин, расположенный в отдельном здании или в составе МТК, работающий по принципу самообслуживания, в основном продуктового ряда, с автоматизированной системой товарного учета и единым расчетно-кассовым узлом, площадью не менее 1 тыс. кв. м и ассортиментным наполнением не менее 5 тыс. товарных наименований.

Гипермаркет – это супермаркет площадью не менее 4 тыс. кв. м, расположенный, как правило, в отдельном здании (редко – в составе МТК), с ассортиментным наполнением не менее 10 тыс. товарных наименований, в том числе не продуктового ряда.

Универмаг – это торговая организация, расположенная в отдельном здании или во встроенном в жилое здание помещении, площадью не менее 1 тыс. кв. м, предлагающая полный ассортиментный ряд, реализуемый в отдельных секциях,

⁴ Источник классификации: А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов, Экономика недвижимости. Учебник для вузов. - 3-е изд., исправл. - СПб.: АНО «ИПЭВ», 2009. -304 с.

каждая из которых имеет собственный расчетно-кассовый узел, объединенных единым управлением и правилами размещения ассортимента по площадям.

Так же к объектам торгового назначения в отдельных случаях следует относить помещения с ярко выраженной специализацией и характерными для данного сегмента рынка признаками, при этом находящимися в неспециализированных зданиях, а именно: расположение на 1-м этаже либо в пристройке, наличие отдельного входа, зальная планировка, витринные окна, наличие погрузочно-разгрузочной зоны (пандус, дебаркадер) и т.п.

Помещения свободного назначения

К помещениям свободного назначения (ПСН) относятся такие помещения, которые юридически возможно и экономически целесообразно использовать по нескольким вариантам назначения: в качестве офиса, помещения сферы услуг, торгового помещения и т.д. ПСН можно при минимальных затратах перевести из одного текущего использования в другое (к примеру, из офиса компании в парикмахерскую) по желанию собственника или арендатора. К ПСН относятся помещения, расположенные, как правило, на первых этажах жилых и административных зданий, так как на более высоких этажах затруднительно расположить помещение сферы услуг или торговли.

Производственно-складская недвижимость⁵

Для производственно-складской недвижимости характерно расположение в промышленной зоне на огороженной территории, хотя данный фактор и не является обязательным. На территории Москвы имеются как крупные промышленные территории, на которых расположены производственно-складские здания и сооружения, так и отдельные огороженные зоны среди жилой и административной застройки.

Производственно-складская недвижимость используется для организации производства и/или хранения готовой продукции или сырья. Здания и сооружения могут отличаться конструктивными характеристиками, техническим состоянием, наличием и составом инженерных коммуникаций, назначением и фактическим использованием. На основании данных характеристик происходит идентификация объекта оценки и подбор аналогичных производственно-складских помещений на рынке продажи и аренды Москвы.

Вывод:

Объект оценки относится к сегменту недвижимости: помещения свободного назначения.

⁵ Оценщиком были проанализированы классификации компаний Knight Frank и Swiss Realty Group

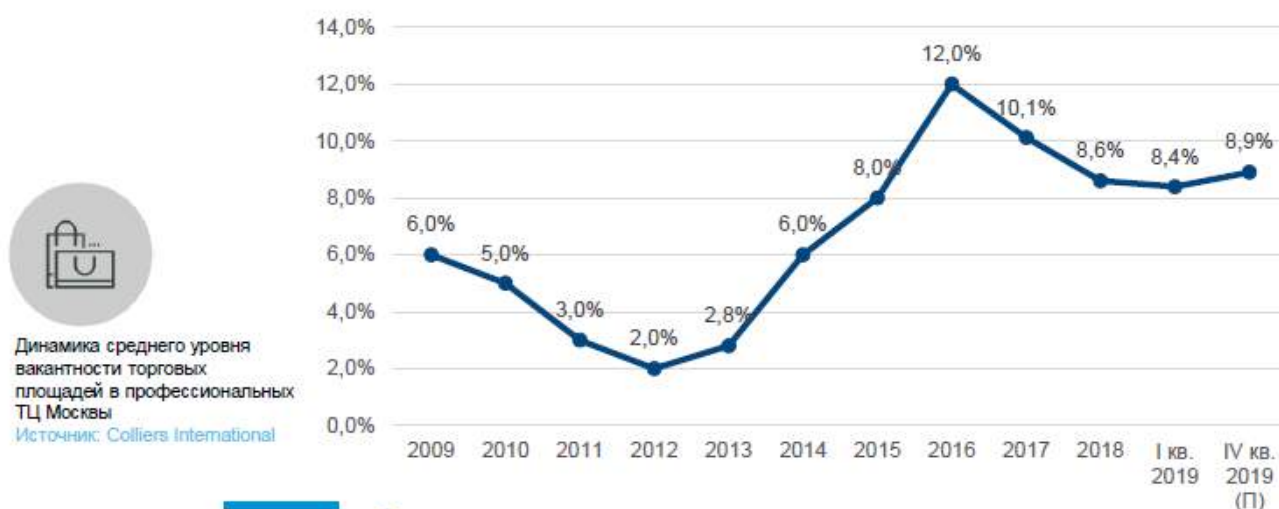
9.5. Анализ рынка коммерческой недвижимости города Москвы на март 2019 года

Краткий обзор торговой недвижимости по итогам 1 квартала 2019 г.⁶

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Общее предложение торговых площадей, тыс. м ²	6 652,8	6 961,7	7 135
Объем введенных торговых площадей в торговых центрах, тыс. м ²	63,1	19,2	0
Количество открытых ТЦ, штук	2	1	0
Уровень вакантности, %	9,0%	7,8%	8,4%

В I квартале 2019 г в Московском регионе (Москва и ее города спутники) не было введено ни одного профессионального торгового центра. В то же время, суммарная площадь проектов, заявленных к открытию в 2019 г., существенно превышает показатель открытия новых торговых объектов в 2018г. и составляет 539 тыс. кв. м.

По итогам I квартала 2019 г. средняя доля свободных площадей продолжила снижаться и составила 8,4%, что на 0,2 п.п. меньше, чем в IV квартале 2018 г.



Краткий обзор офисной недвижимости по итогам 1 квартала 2019 г.⁷

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Объем ввода, тыс. м ²	21	37	27,5
Объем купленных и арендованных площадей, тыс. м ²	139,2	322,9	312,9
Доля вакантных площадей, %	11,9	9,8	7,9
Класс А	17,0	13,1	11,6
Класс В+/-	10,4	8,8	6,8
Средневзвешенная приведенная ставка аренды, руб./м ² /год	16 820	16 833	18 400
Класс А	25 154	24 558	26 515
Класс В+/-	12 589	12 973	13 889

На рынке офисной недвижимости Москвы по-прежнему сохраняются низкие темпы ввода новых площадей. В I квартале 2019 г. в эксплуатацию было введено 27,5 тыс. кв.м качественных офисных площадей, что на 26% меньше, чем за

⁶ Источник: Colliers International

⁷ Источник: Colliers International

аналогичный период 2018г., при этом все бизнес-центры соответствуют классу В+. Несмотря на низкие темпы нового строительства в I квартале 2019 г., в целом в течение года объем введенных в эксплуатацию офисных площадей вырастет в 3,6 раза по сравнению с предыдущим годом и составит около 450 тыс. кв.м.

Доля вакантных площадей в офисах класса А с начала года снизилась на 0,7п.п. и по итогам I квартала 2019г. составила 11,6%. В офисах класса В+/-данный показатель за три месяца сократился на 0,8 п.п. и составил 6,8%.

Ставки аренды

Начавшийся в 2018 г. рост ставок аренды продолжился и в I квартале 2019 г. По итогам трех месяцев 2019 г. средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды в офисах класса А выросла на 0,7% и составила 26 515 руб./кв.м/год.

В офисах класса В+/-средневзвешенная запрашиваемая ставка аренды по итогам I квартала 2019г. – 13 899 руб./кв.м/год, изменение с начала года составило 1,5%.

В 2019 г. бурного роста ставок не прогнозируется, однако умеренная коррекция в пределах 5% сохранится. Рынок находится в комфортной фазе восстановления и достаточно стабильного спроса, что позволяет собственникам, даже несмотря на увеличение объемов ввода, повышать ставки.



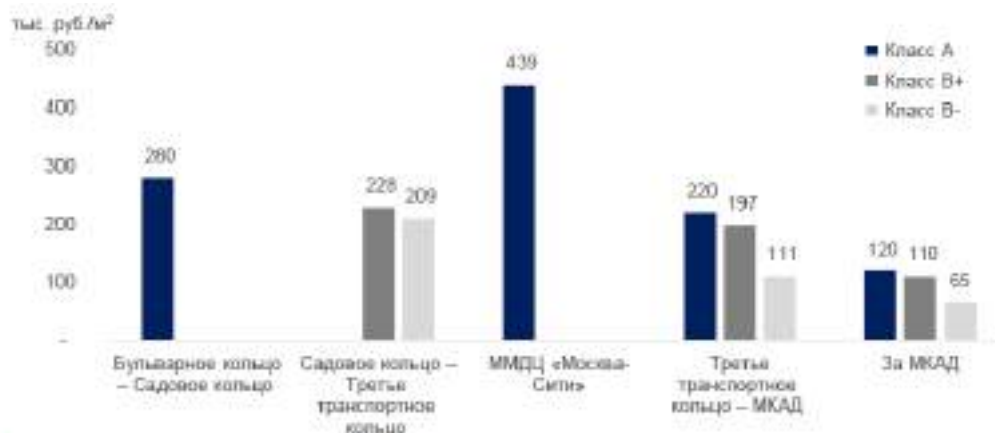
Продажа офисных помещений

Для рынка продаж офисных помещений характерным остается сокращение объема свободного предложения, обусловленное ростом спроса, сопровождающегося ограниченным объемом нового строительства. Объем свободного предложения за прошедший квартал сократился на 10% и составил 292 кв. м. При этом 67% офисных помещений на продажу расположено за пределами Третьего транспортного кольца.

Совокупный объем сделок по покупке офисных площадей в I квартале 2019 г. составил 47,7 тыс. кв.м. Цены продаж в экспонируемых на рынке объектах в I квартале 2019 г. значительно не изменились относительно конца 2018 г. Несмотря на сокращающееся предложение и растущий спрос, собственники офисов, реализуемых на продажу, находятся в ожидании более активного роста ставок аренды для последующей корректировки цен продаж офисных помещений.



Запрашиваемые цены продаж
в I кв. 2019 (без учета НДС)
Источник: Colliers International



Краткий обзор рынка street retail по итогам 1 квартала 2019 г. (основные торговые коридоры)⁸

Предложение

В I квартале 2019 г. доля вакантных площадей на центральных коридорах Москвы по-прежнему осталась стабильной – 6,0% против 5,7% в IV квартале 2018 г. Баланс на рынке стрит-ритейла сохраняется благодаря активному спросу.

	I кв. 2017	I кв. 2018	I кв. 2019
Общий объем площадей объектов street retail в центре Москвы*, тыс. м²	541,2	560,1	562,5
Количество торговых помещений на центральных коридорах, штук	3 123	3 125	3 110
Средняя площадь арендованных помещений, м²	164	140	180
Уровень вакантности, %	7,8	7,0	6,0

* На основе анализа 90 улиц в центре Москвы



Динамика среднего уровня
вакантности центральных улиц
Москвы, %
Источник: Colliers International



Спрос

При ротации арендаторов помещений на центральных торговых улицах существенную часть занимают заведения общественного питания – 42% от общего объема предложения. Вторыми активными игроками рынка с точки зрения поглощения арендуемых площадей после общепита стали продуктовые магазины – 15%. В отличие от предыдущего 2018 года увеличилась доля помещений, занимаемых салонами красоты (14% против 7% в I квартале 2018 г.) и магазинами одежды и обуви (10% против 6% в I квартале 2018 г.).

Коммерческие условия

В целом ставки аренды на центральных улицах в I квартале 2019 г. не претерпели сильных изменений. Ввиду нехватки качественных площадей до 200

⁸ Источник: Colliers International

кв.м, произошел рост ставок на Арбате и Кузнецком Мосту в среднем на 15%. Снижение арендных ставок наблюдается в Столешниковом переулке (на 20%), на Большой Никитской (на 12%) и Тверской (на 5%) улицах вследствие изменения состава экспонируемых помещений.



Динамика ставок аренды на
центральных улицах Москвы,
руб./м²/год
Источник: Outliers International

	IV кв. 2018 г.		I кв. 2019 г.	
	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX	СТАВКА MIN	СТАВКА MAX
Столешников пер.	180 000	300 000	180 000	240 000
Тверская ул.	78 000	148 000	60 000	140 000
Кузнецкий Мост ул.	100 000	200 000	87 000	220 000
Петровка ул.	77 000	180 000	59 000	130 000
Мясницкая ул.	70 000	152 000	86 000	152 000
Арбат ул.	80 000	170 000	64 000	204 000
Новый Арбат ул.	88 000	130 000	65 000	130 000
Рождественка ул.	125 000	136 000	122 000	136 000
Пятницкая ул.	61 000	180 000	58 000	180 000
Б. Никитская ул.	70 000	130 000	70 000	114 000

Краткий обзор рынка street retail в спальных районах Москвы⁹

В момент зарождения и активного становления сегмента стрит-ритейла, он тяготеет к центральным районам, туристическим зонам, наиболее популярным пешеходным маршрутам, то есть к местам с максимально хорошей транспортной доступностью, что свойственно «сердцу» города.

Вместе с тем в последние годы тренд в выборе районов для размещения объектов уличной торговли начал меняться. Ввиду комплексной застройки окраин и создания целых микрорайонов возникла потребность в обеспечении их жильцов необходимой инфраструктурой. Стрит-ритейл начал проникать в спальные зоны.

От элитного его отличает не только территориальный признак, но и сама концепция. Она более демократичная, с ориентацией на услуги/товары повседневного использования.

Рентабельность здесь, как правило, выше в сравнении с объектами, расположенными в историческом центре.

К преимуществам объектов уличной торговли, расположенных в спальных районах, можно отнести:

- ✓ более лояльные арендные ставки;
- ✓ широкий выбор помещений, в том числе на стадии строительства;
- ✓ большинство торговых объектов в местах новой застройки открываются одновременно, что увеличивает шансы на здоровую конкуренцию, так как у потребителей товаров/услуг еще нет приверженности к какому-то из объектов, которую необходимо «перебить».

За последние два года в стрит-ритейле наиболее выражено увеличивается доля кафе/ресторанов и небольших продуктовых магазинов. В первом случае рост связан с многообразием авторских концепций (шашлычные, хинкальные, кафе здорового питания, пабы), во втором — спросом на магазины формата «у дома». По

⁹ <https://sobesednik.ru/nedvizhimost/20161130-spros-na-malye-formaty-strit-riteyl-v-spalnyh-rayonah>

прогнозам экспертов, в ближайшие годы сохранится интерес к стрит-ритейлу, ожидается развитие в сферах общепита, fashion-сегмента.

Ежегодно объем предложений в ЦАО Москвы растет в среднем на 5%, что обусловлено благоустройством пешеходных улиц, реконструкцией фасадов зданий, набережных. По мнению экспертов E3 Group, к 2020 году предложение объектов стрит-ритейла (в Москве) вырастет за счет развития районов на 20-25%.

Цены предложений на покупку встроенных помещений в спальнях районах города варьируется в широком диапазоне от 60 000 до 300 000 руб./кв. м, в зависимости от расположения относительно основных пешеходных и транспортных потоков, близости к метро, масштаба помещения, этажа расположения (подвал/цоколь/1 этаж/2 этаж), наличия отдельного входа и прочих ценообразующих факторов¹⁰.

Ставки аренды начинаются от 9 000-15 000 руб./кв.м/год и могут достигать до 40 000-45 000 руб./кв.м/год на помещения, расположенные непосредственно у метро, характеризующиеся высоким уровнем пешеходных потоков¹¹.

Прогноз на 2019 год¹²

Рынок коммерческой недвижимости также неоднороден, как и жилой, поэтому и спрос не нее меняется в зависимости от экономических показателей. Так, по мнению экспертов, 2019 год мало чем будет отличаться от 2018.

Помещения свободного назначения

Небольшие помещения свободного назначения, в том числе первые этажи новостроек, будет продолжать незначительно расти в цене. Это касается не только средней цены продажи, но и аренды. Традиционный спрос на такую недвижимость у аптечного бизнеса и медицинских центров, салонов красоты и сотовой связи, у мини-пекарен и прочее. В среднем, прогнозируемый рост спроса составит около 10%.

Рынок офисной недвижимости

Что касается офисных центров и офисной недвижимости в целом, то пользоваться спросом будут, как и в 2018 году, помещения с небольшой площадью, при этом, наиболее заинтересованы в такой недвижимости крупный и средний бизнес.

Торговая недвижимость

Для торговли, особенно для сетевых маркетов и магазинов сохранится стабильный спрос на помещения в формате Street Retail. Наиболее востребованными останутся площади 50-80 м. кв. Что касается торговых центров, то традиционно как для арендаторов, так и для инвесторов будут пользоваться спросом площади в торговых центрах, функционирующих более 2 лет и имеющих стабильный трафик.

¹⁰ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹¹ Источник: исследования ООО «Оценка и Консалтинг»

¹² <https://smartagent.ru/stati/analitika/chto-zhdet-rynok-kommercheskoj-nedvizhimosti-v-2019-godu>

9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

- передаваемые права;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- дата предложения;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- прочие отличия.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку коммерческой недвижимости г. Москвы.

Передаваемые права

Разница между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты с аналогичными передаваемыми правами.

Финансовые условия

Цены арендных ставок/продажи для разных объектов могут отличаться из-за разных условий финансирования. Так, например, можно выделить:

- использование заемных средств;
- расчет за счет собственных средств.

Первый вариант требует проведения корректировки рыночной цены на величину платы за кредит. Во втором варианте корректировка не требуется, так как сделка реализована из текущей стоимости денег.

В рамках оценки, как правило, подбираются аналоги с одинаковыми финансовыми условиями для предполагаемых сделок.

Условия продажи

Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки ставок аренды/цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий сделки, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения прав на недвижимость.

Дата продажи/предложения

Данный фактор учитывает рост/падение арендных ставок/цен продаж на рынке недвижимости в течение определенного времени.

Корректировка по данному фактору может быть определена на основе данных информационного ресурса <http://zdanie.info/informer>. Стоит отметить, что, как правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка/цена продажи за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки/цены продаж по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-24 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г. www.crsra.ru), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

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

Таблица 7. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-24, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	10,50%	7,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	9,00%	7,00%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,75%	7,00%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	11,00%	7,00%	11,50%	9,30%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
	Продажа		Аренда	
Офисы	10,3%		8,3%	
Торговые	9,5%		8,3%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,9%		8,3%	
Производственно-складские	11,3%		8,2%	

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- доступ к объекту (расположение на закрытой территории/свободный доступ);
- расположение относительно красной линии.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

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

- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

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

Таблица 8.

Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
Бульварное Кольцо	726 770	337 030	-
Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо	494 670	310 350	-
Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:	352 340	255 970	55 800
Беговой, Тверской	332 350	275 380	-
Пресненский	432 250	383 060	-
Дорогомилово	537 050	276 280	-
Арбат, Хамовники	325 240	325 750	-
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	261 690	196 650	-
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	255 560	191 780	53 260
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	301 320	211 380	57 800
Марьяна роща, Мещанский	323 710	262 830	-
ТТК - МКАД	190 740	150 300	49 590
ТТК – ЧТК¹	208 200	167 040	49 180
Восточный АО (вкл. ЦАО) ²	190 110	119 160	40 990
Западный АО (вкл. ЦАО) ²	243 850	213 070	-
Северный АО	229 960	198 840	64 670
Северо-Восточный АО	199 090	152 730	48 330
Северо-Западный АО	-	188 180	-
Юго-Восточный АО	190 120	128 350	42 090
Юго-Западный АО	233 770	179 700	62 520
Южный АО	176 550	142 530	57 990
ЧТК - МКАД	175 690	126 180	49 730
Восточный АО	160 040	81 660	46 050
Западный АО	223 200	155 430	48 300
Северный АО	172 740	138 860	44 770
Северо-Восточный АО	176 430	133 620	50 280
Северо-Западный АО	208 020	148 630	53 910
Юго-Восточный АО	162 420	126 010	54 210
Юго-Западный АО	182 910	143 350	53 140
Южный АО	147 550	102 880	50 570
Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:	136 800	102 200	28 600
Выхино-Жулебино	175 210	100 890	28 230
Косино-Ухтомский	99 040	-	-
Митино	140 120	132 120	64 800
Северное и Южное Бутово	139 150	93 720	62 310
Солнцево	131 390	116 720	-
г. Зеленоград	175 260	80 470	42 370
¹ ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы.			
² В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно.			
Допущение: Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии.			

Источник: RWAY

Таблица 9.

Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м/год (без учета НДС и ЭР)			
Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент	Произв.-складской сегмент
Бульварное Кольцо	58 760	30 910	-
Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо	48 650	25 740	5 030
Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:	32 920	20 810	5 560
Беговой, Тверской	36 300	22 660	6 690
Пресненский	36 110	28 590	5 780
Дорогомилово	50 440	19 340	7 750
Арбат, Хамовники	36 400	25 250	5 750
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	29 950	18 040	5 160
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	25 150	17 250	5 030
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	31 560	18 650	5 440
Марьино роцца, Мещанский	29 890	19 400	5 670
ТТК - МКАД	22 050	14 200	5 130
ТТК – ЧТК¹	24 230	14 610	4 990
Восточный АО (вкл. ЦАО) ²	21 880	11 880	4 640
Западный АО (вкл. ЦАО) ²	31 630	16 880	4 600
Северный АО	24 960	16 460	5 840
Северо-Восточный АО	24 930	12 980	5 280
Северо-Западный АО	29 780	15 960	5 340
Юго-Восточный АО	21 530	11 040	5 180
Юго-Западный АО	28 220	16 970	6 360
Южный АО	20 730	13 940	4 870
ЧТК - МКАД	20 440	13 470	5 190
Восточный АО	18 180	9 940	5 010
Западный АО	26 030	13 580	5 630
Северный АО	19 650	12 770	4 980
Северо-Восточный АО	19 470	9 890	5 250
Северо-Западный АО	22 720	15 420	5 660
Юго-Восточный АО	19 750	11 050	4 880
Юго-Западный АО	24 750	16 020	5 330
Южный АО	19 490	11 460	5 370
Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:	16 970	12 960	4 780
Выхино-Жулебино	18 620	12 160	5 330
Косино-Ухтомский	18 820	11 800	5 010
Митино	16 140	13 770	5 340
Северное и Южное Бутово	16 450	13 930	5 440
Солнцево	14 730	11 920	5 340
г. Зеленоград	17 500	10 580	4 010

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

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

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

Источник: RWAY

Таблица 10. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (максимальное значение соответствует индексу 1,00)

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

Таблица 11. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для аренды (максимальное значение соответствует индексу 1,00)

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент
Бульварное Кольцо	1	1
Бульварное Кольцо - Садовое Кольцо	0,83	0,83
Садовое Кольцо – ТТК, в т.ч. по районам:	0,56	0,67
Беговой, Тверской	0,62	0,73
Пресненский	0,61	0,92
Дорогомилово	0,86	0,63
Арбат, Хамовники	0,62	0,82
Даниловский, Донской, Замоскворечье, Якиманка	0,51	0,58
Лефортово, Нижегородский, Таганский, Южнопортовый	0,43	0,56
Басманный, Красносельский, Сокольники, Алексеевский	0,54	0,60
Марьина роща, Мещанский	0,51	0,63
ТТК - МКАД	0,38	0,46
ТТК – ЧТК	0,41	0,47
Восточный АО (вкл. ЦАО)	0,37	0,38
Западный АО (вкл. ЦАО)	0,54	0,55
Северный АО	0,42	0,53
Северо-Восточный АО	0,42	0,42

Территориальные зоны	Торговый сегмент	Адм.-офисный сегмент
Северо-Западный АО	0,51	0,52
Юго-Восточный АО	0,37	0,36
Юго-Западный АО	0,48	0,55
Южный АО	0,35	0,45
ЧТК - МКАД	0,35	0,44
Восточный АО	0,31	0,32
Западный АО	0,44	0,44
Северный АО	0,33	0,41
Северо-Восточный АО	0,33	0,32
Северо-Западный АО	0,39	0,50
Юго-Восточный АО	0,34	0,36
Юго-Западный АО	0,42	0,52
Южный АО	0,33	0,37
Москва ЗА МКАД (без учета присоединенных территорий), в том числе:	0,29	0,42
Выхино-Жулебино	0,32	0,39
Косино-Ухтомский	0,32	0,38
Митино	0,27	0,45
Северное и Южное Бутово	0,28	0,45
Солнцево	0,25	0,39
г. Зеленоград	0,30	0,34

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

Таблица 12. Влияние параметра «Расположение относительно АО»

Территориальные зоны	Торговый сегмент		Адм.-офисный сегмент	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
БК	1,00	1,00	1,00	1,00
БК-СК	0,68	0,83	0,92	0,83
Северо-Запад (СК-ТТК)	0,46	0,62	0,82	0,73
Запад (СК-ТТК)	0,59	0,61	1,14	0,92
Юго-Запад (СК-ТТК)	0,74	0,86	0,82	0,63
Юг (СК-ТТК)	0,45	0,62	0,97	0,82
Юго-Восток (СК-ТТК)	0,36	0,51	0,58	0,58
Восток (СК-ТТК)	0,35	0,43	0,57	0,56
Северо-Восток (СК-ТТК)	0,41	0,54	0,63	0,60
Север (СК-ТТК)	0,45	0,51	0,78	0,63
Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,26	0,37	0,35	0,38
Западный АО (ТТК-ЧТК)	0,34	0,54	0,63	0,55
Северный АО (ТТК-ЧТК)	0,32	0,42	0,59	0,53
Северо-Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,27	0,42	0,45	0,42
Северо-Западный АО (ТТК-ЧТК)	-	0,51	0,56	0,52
Юго-Восточный АО (ТТК-ЧТК)	0,26	0,37	0,38	0,36
Юго-Западный АО (ТТК-ЧТК)	0,32	0,48	0,53	0,55
Южный АО (ТТК-ЧТК)	0,24	0,35	0,42	0,45
Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,22	0,31	0,24	0,32
Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,31	0,44	0,46	0,44
Северный АО (ЧТК-МКАД)	0,24	0,33	0,41	0,41
Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,24	0,33	0,40	0,32
Северо-Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,29	0,39	0,44	0,50
Юго-Восточный АО (ЧТК-МКАД)	0,22	0,34	0,37	0,36
Юго-Западный АО (ЧТК-МКАД)	0,25	0,42	0,43	0,52
Южный АО (ЧТК-МКАД)	0,20	0,33	0,31	0,37
Выхино-Жулебино (за МКАД)	0,24	0,32	0,30	0,39
Косино-Ухтомский (за МКАД)	0,14	0,32	-	0,38
Митино (за МКАД)	0,19	0,27	0,39	0,45
Северное и Южное Бутово (за МКАД)	0,19	0,28	0,28	0,45
Солнцево (за МКАД)	0,18	0,25	0,35	0,39
г. Зеленоград (за МКАД)	0,24	0,30	0,24	0,34

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

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Таблица 13. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-5 км), имеют схожую стоимость
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-5 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

В силу развитости рынка недвижимости объекты-аналоги подбираются таким образом, чтобы они располагались либо у той же станции, что и объект оценки, либо ближайшей к ней.

Удаленность от метро является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости на рынке продажи и аренды.

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельного показателя стоимости помещения, как наиболее наглядного отображающего данную зависимость.

В качестве исходных данных в части определения данной корректировки была проанализирована информация предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости, а именно помещений свободного назначения, расположенных между Садовым кольцом и МКАД г. Москвы.

Вся информация получена из следующих баз данных:

<http://www.cian.ru/>;

<http://realty.dmir.ru/>.

Таким образом, в общей сложности, в целях верификации было использовано около 84 записей о ценах предложений.

Таблица 14. Выборка объектов для расчета корректировки на местоположение (удаленность от станции метро)

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/
Перово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/
Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/
Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонский проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/
Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/
Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/
Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухарецкий переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/
Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/
Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика	111,0	5-10 минут пешком	126 126	http://www.cian.ru/sale/commercial/1371/
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/
Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/
Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/
Войковский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Новоостроповская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/
Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/
Черемушки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/
Нижегородский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Талалихина, 41	300,0	5-10 минут транспортом	60 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Огородный проезд, 5	180,0	более 10 минут транспортом	100 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мироновская, 25	140,0	10-15 минут пешком	130 093	http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/
Коньково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/
Крылатское	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/
Нагатинно-Садовники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагатинская, 16	199,0	10-15 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/
Марьино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2	240,0	5-10 минут транспортом	108 300	http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/
Царицыно	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Каспийская, 22	250,0	10-15 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/
Котловка	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагорная, 16к3	193,0	5-10 минут транспортом	103 109	http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/
Таганский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/
Красносельский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/
Сокольники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/
Тверской	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/
Басманный	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/
Южнопортовый	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Южное Медведково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/
Строгино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/
Покровское-Стрешнево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/
Покровское-	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Сходненский	180,0	10-15 минут пешком	148 841	http://www.cian.ru/sale/commercial/1394
Обручевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3	264,0	5-10 минут транспортом	102 300	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/

Объекты недвижимости, информация о которых представлена в указанных базах, имеют различные характеристики:

- а) площадь помещений (от 100 кв. м до 300 кв. м);
- б) местоположение в разрезе удаленности от центра г. Москвы;
- в) расположение в зданиях, как в административных, так и в бизнес-центрах;
- г) расположение на этаже (цоколь, 1 этаж и выше первого этажа)
- д) удаленность от метро (характеризуется как в пешей доступности, так и в транспортной)
- е) цены предложения в иностранной валюте и в национальной валюте РФ.
- ж) внутренне состояние помещений.

Все данные по аналогам, которые брались из текста объявления и использовались в расчетах, основываются на формате представленными собственниками или ими представителями.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости по основным характеристикам

- объекты, по которым известна информация по доступности до метро (пешая/транспортная);
- объекты, площадь которых находится в диапазоне от 100 кв. м. до 300 кв. м;
- объекты, которые расположены между ТТК и МКАД.

В процессе изучения объявлений были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Для расчета корректировки были отобраны 47 аналогов в различных районах г. Москвы имеющие различную удаленность (доступность) до метро.

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

- удаленность от метро: пешая в часовом измерении – минуты, транспортная в часовом измерении – минуты.

- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

Расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м проводился по формуле:

$$c_i = C_i / S_i, \text{ где:}$$

S_i – площадь объекта, кв. м;

C_i - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Алексеевский	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/
Можайский	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/
Тверской	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/
Даниловский	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/
Головинский	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/
Лефортово	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/
Мещанский	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/
Басманный	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/
Арбат	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/
Останкинский	г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1	111,0	5-10 минут пешком	126 126	http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/
Донской	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/
Войковский	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/
Раменки	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/
Южнопортовый	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/
Восточное Дегунино	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/
Бутырский	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/
Черемушки	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/
Коньково	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/
Алексеевский	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/
Крылатское	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/
Южнопортовый	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/
Басманный	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/

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

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

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

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

Таблица 15. Характеристика расчетных интервалов

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

Источник: Расчеты оценщика

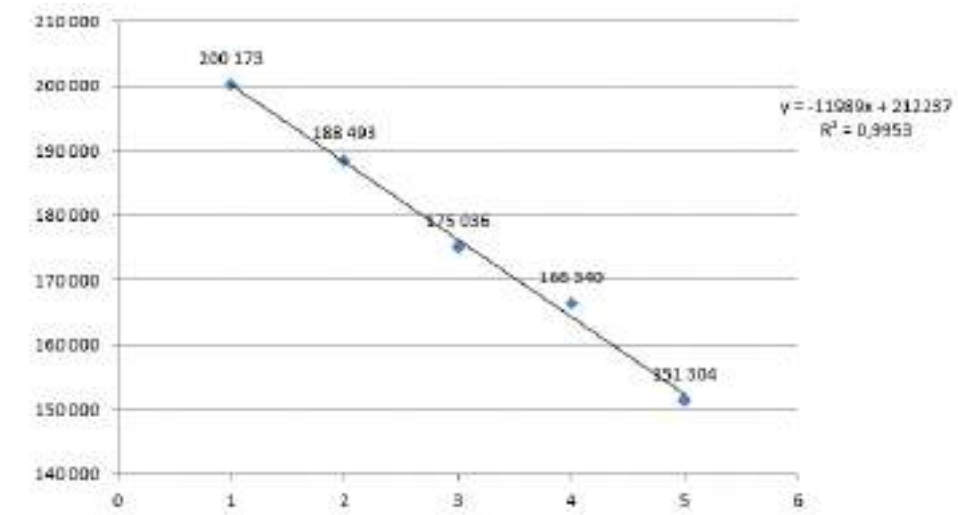


Рисунок 9. График зависимости

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

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

$$K = \left(\frac{-11989 * Go0 + 212237}{-11989 * Goa + 212237} \right)$$

Где:

Go0 – номер группы объекта оценки;

Goa – номер группы объекта аналога.

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

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

Таблица 16. Значения корректировок на удаленность от метро¹³

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

¹³ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

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

Источник: Расчеты оценщика

Расположение выхода на красную линию

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

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

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

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

Таблица 18. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

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

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

Таблица 19. Корректировка на местоположение относительно красной линии

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

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

Площадь объекта

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

Таблица 20. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

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

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

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

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

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

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

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

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

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

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

Наличие витринных окон¹⁴

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

Таблица 26. Значение корректировки на наличие витринных окон

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

Тип объекта

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

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.208):

Таблица 27. Значение корректировки на тип объекта

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

Таблица 28. Значение корректировки на тип объекта, %

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

Наличие (тип) парковки

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

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или)

¹⁴ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.¹⁵

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

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.¹⁶

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

Таблица 29. Значение корректировки на тип парковки

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

Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.173):

Таблица 30. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

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

Таблица 31. Корректировка на тип парковки

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

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

¹⁵ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

¹⁶ Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

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

Таблица 32. Описание физического состояния

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

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

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

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Косметический ремонт	Самый простой вид ремонта, обычно включающий в себя выполнение отделочных работ, которые не затрагивают конструктивные элементы помещения, основания (стяжку, штукатурку и т.д.) и основные сантехнические и электрические магистрали.
Стандартный ремонт	Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений.
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

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

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

Таблица 36. Данные о стоимости строительных материалов

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	http://stroy-gin.ru/	2500	2 700
		http://moscow.petrovichstd.ru/	3000	
		http://msk.saturn.net/	2600	
Стандарт	Электророзетки, краска, обои, линолеум, гипсокартон, профиля, шпатлевка, потолок "Армстронг", сантехника, дверные блоки	http://stroy-gin.ru/	7200	7 400
		http://moscow.petrovichstd.ru/	8000	
		http://msk.saturn.net/	7000	
Евро	Краска, обои, ламинат, гипсокартон, профиля, шпатлевка, декоративные потолки, сантехника, дверные блоки, различного рода декорации, "теплый пол", различного рода электро-кабеля и прочее обустройство и оборудование	http://stroy-gin.ru/	16500	17 500
		http://moscow.petrovichstd.ru/	18000	
		http://msk.saturn.net/	18000	
Капитальный	Краска, обои, линолеум, шпатлевка, потолок "Армстронг", гипсокартон, профиля, сантехника, дверные блоки, различного рода электрооборудование и прочие необходимые материалы	http://stroy-gin.ru/	8400	9 000
		http://moscow.petrovichstd.ru/	10000	
		http://msk.saturn.net/	8600	

На основании рыночных данных 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	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9000	16 400	15920	13 267	1 028
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700			
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000			
	http://evdom.ru/remont/types/major/	7 500		16 500			
	http://www.otremontiruem.ru/	7 000		16 000			
Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2700	5 100	5023	4 186	324
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700			
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190			
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7400	12 300	12398	10 332	801
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890			
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400			
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17500	28 900	26723	22 269	1 726
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990			
	http://www.otremontiruem.ru/	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				
Корректировка	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
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, 5%, 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.

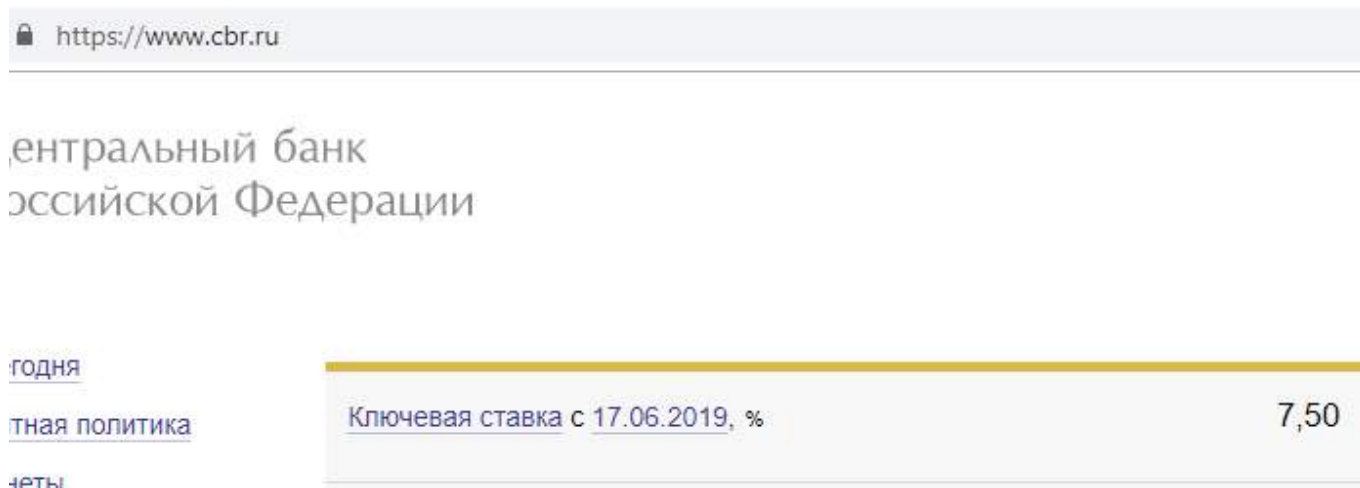


Рисунок 10. Ключевая ставка ЦБ РФ¹⁷

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:

¹⁷ Источник: <http://www.cbr.ru>

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

где:

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

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

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

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

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	1074	1628	2268	2004
Стандартная отделка	-1074	0	377	1194	930
Требуется косметический ремонт	-1628	-377	0	817	553
Требуется капитальный ремонт	-2268	-1194	-817	0	-264
Без отделки	-2004	-930	-553	264	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.

Таблица 1.0.1

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

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 190	6 170	4 340
	Эксплуатационные расходы	5 530	4 230	2 840
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 160	7 610	5 740
	Эксплуатационные расходы	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. м¹⁸

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.

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

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22¹⁹%, 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)

¹⁹ 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)²⁰

²⁰ 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.²¹

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 офисного-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.

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

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt²², а также данных Справочника оценщика недвижимости-2018 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2018, под общей редакцией Лейфера А.А.).

Таблица 45. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
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 (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	7%	10%	12%
Офисные и другие общественные помещения и здания	8%	10%	12%

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 А.А.,	8,80%	Расчеты оценщика

²² <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>

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
Офисные (высококласные)	8%	Статриелт	10,50%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	9,25%	Расчеты оценщика
Торговые (низкокласные)	12%	Статриелт	10,30%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	11,15%	Расчеты оценщика
Офисные (низкокласные)	12%	Статриелт	10,30%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,	11,15%	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.,	11,15%	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, ЗелАО, р-н Силино, Зеленоград, мкр. 10-й, к1014	34	3 400 000	вкл.	100 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/206694648/
2	Москва, ЗелАО, р-н Силино, Зеленоград, мкр. 12-й, к1211	33	2 400 000	вкл.	72 727	https://www.cian.ru/sale/commercial/204653437/
3	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 14-й, к1443	72,3	6 950 000	вкл.	96 127	https://www.cian.ru/sale/commercial/197032293/
4	Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 4-й, к432	58,1	6 200 000	вкл.	106 713	https://www.cian.ru/sale/commercial/164735479/
5	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 9-й, к929	40	4 200 000	вкл.	105 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/193864391/
6	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 16-й, к1643	50,6	5 800 000	вкл.	114 625	https://www.cian.ru/sale/commercial/168736631/
7	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 20-й, к2034	61	7 333 333	вкл.	120 219	https://www.cian.ru/sale/commercial/201965099/

В соответствии с выборкой диапазон цен по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 72727 - 120219 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, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 18-й, к1805	55	14 400	вкл.	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/211755021/
2	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 16-й, к1643	52	12 696	вкл.	не вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/210911581/
3	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 20-й, к2005	70	11 760	вкл.	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/178239224/
4	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к833	30	15 960	вкл.	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/193426377/
5	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 16-й, к1649	19	12 000	вкл.	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/211711554/
6	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 18-й, К1824	17	22 800	вкл.	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/209918517/
7	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 19-й, 1 Мая ул., 1	17,7	14 880	вкл.	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/173545735/
8	Москва, ЗелАО, Зеленоград, к1647	20	15 000	вкл.	вкл.	вкл.	https://realty.yandex.ru/offer/7806211089176153857/

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 11760 - 22800 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%²³;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
 - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 11,15%²⁴;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 72727 - 120219 руб./кв. м²⁵;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 11760 - 22800 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг) ²⁶.
- ✓ Операционные расходы для помещений свободного назначения составляют в среднем 17,5%²⁷;
- ✓ 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.

²³ См. раздел 9.7.

²⁴ См. раздел 9.7.

²⁵ См. раздел 9.7.

²⁶ См. раздел 9.7.

²⁷ 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 контракта на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
 - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

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



Рисунок 12. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

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

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

затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;».

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

10.5. Сравнительный подход

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

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

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

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

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

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;

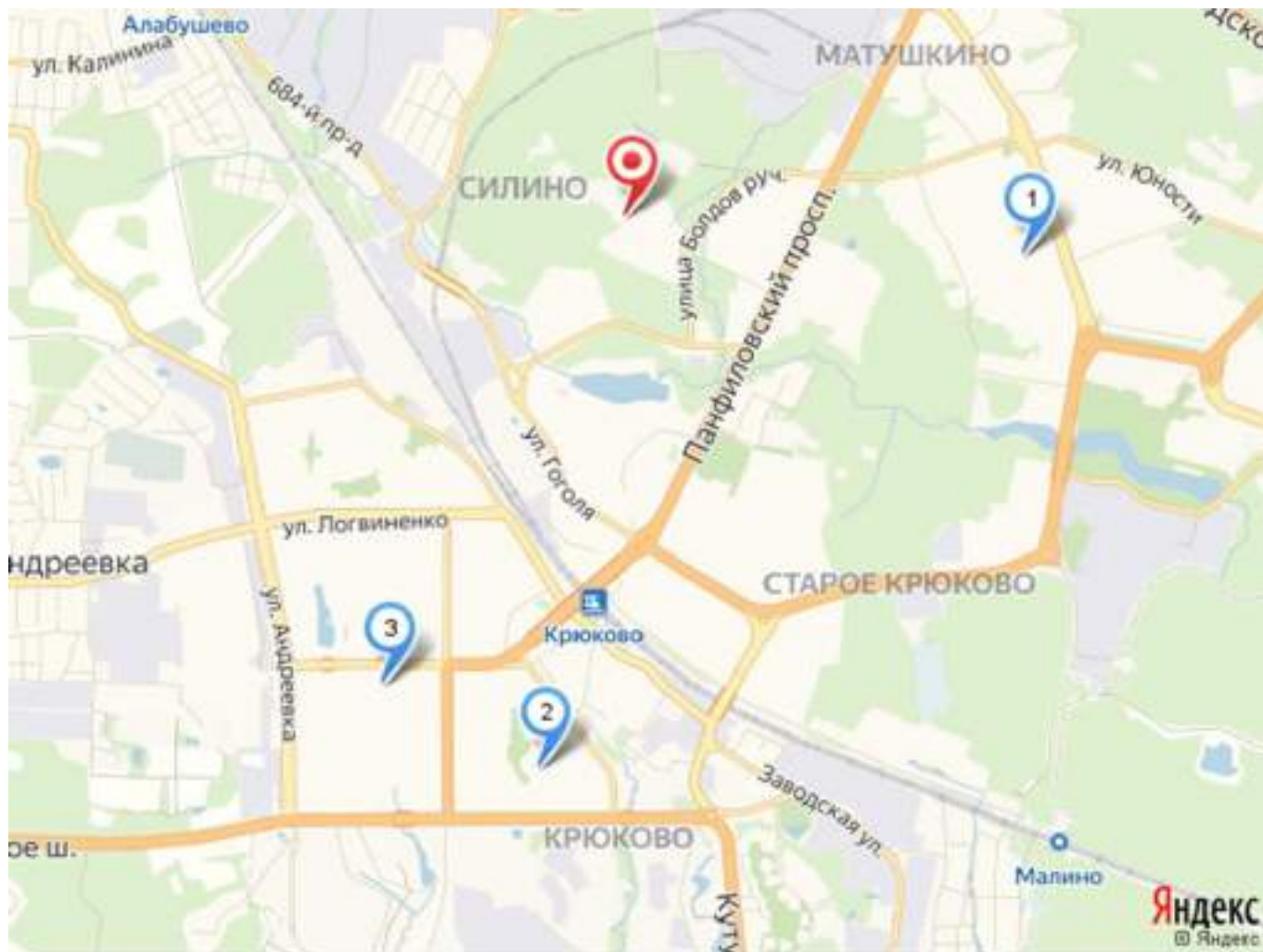
в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

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.







-  Объект Оценки, расположенный по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, кор.1126
-  Объект-аналог №1, расположенный по адресу: Москва, Зеленоград, мкр. 4-й, к432
-  Объект-аналог №2, расположенный по адресу: Москва, Зеленоград, мкр. 20-й, к2034
-  Объект-аналог №3, расположенный по адресу: Москва, Зеленоград, мкр. 16-й, к1643

Рисунок 13. 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	В целях обеспечения беспрепятственного доступа и прохода в комнату № 2 (этаж 1, пом.Х (электрощитовая) для обслуживания размещенных в ней коммунальных и/или электросетевых объектов, будет предусмотрено установление на комнату № 3 помещения Х первого этажа с момента государственной регистрации права собственности покупателя постоянного публичного сервитута.	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Нетипичные условия финансирования	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи	23 июля 2019 г.	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, г. Зеленоград, кор.1126	Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 4-й, к432	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 20-й, к2034	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 16-й, к1643
Зона расположения	ЗелАО	ЗелАО	ЗелАО	ЗелАО
Метро	Крюково	Крюково ст.	Крюково ст.	Крюково ст.
Расстояние до метро	2 300,00	3 400,0	1 100,0	1 400,0
Время в пути	более 10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м	27,80	58,10	61,00	50,60
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	27,80	58,10	61,00	50,60
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	<50	50-100	50-100	50-100
Тип входа	Общий	Общий	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 косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие долгосрочных договоров аренды	нет	нет	нет	нет

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное	Свободного назначения
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Цена предложения, руб.		6 200 000,00	7 333 333,00	5 800 000,00
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		106 713,00	120 219,00	114 625,00
Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/164735479/	https://www.cian.ru/sale/commercial/201965099/	https://www.cian.ru/sale/commercial/168736631/
Контактный телефон		8 962 958 12 12	8 903 795 80 06	8 903 363 52 50

Расчет корректировок

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		6 200 000	7 333 333	5 800 000
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Цена предложения, руб. с НДС		6 200 000	7 333 333	5 800 000
Площадь, кв. м	27,80	58	61	51
Цена за единицу площади, руб./кв. м		106 897	120 219	113 725
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		106 897	120 219	113 725
Обременения	В целях обеспечения беспрепятственного доступа и прохода в комнату № 2 (этаж 1, пом.Х (электрощитовая) для обслуживания размещенных в ней коммунальных и/или электросетевых объектов, будет предусмотрено установление на комнату № 3 помещения Х первого этажа с момента государственной регистрации права собственности покупателя постоянного публичного сервитута.	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		106 897	120 219	113 725
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		106 897	120 219	113 725
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		106 897	120 219	113 725
Время продажи	23 июля 2019 г.	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		106 897	120 219	113 725
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-9,90%	-9,90%	-9,90%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		96 314	108 317	102 466
Адрес расположения	г. Москва, г. Зеленоград, кор.1126	Москва, ЗелАО, р-н Матушкино, Зеленоград, мкр. 4-й, к432	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 20-й, к2034	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 16-й, к1643
Зона расположения	ЗелАО	ЗелАО	ЗелАО	ЗелАО
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		96 314	108 317	102 466
Метро	Крюково	Крюково ст.	Крюково ст.	Крюково ст.
Расстояние от метро, м	2 300	3 400	1 100	1 400
Удаленность от метро	более 10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом
Корректировка, %		-7,00%	-14,00%	-7,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		89 572	93 153	95 293
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 стоимость, руб./кв. м		89 572	93 153	95 293
Площадь, кв. м	27,80	58,00	61,00	51,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	<50	50-100	50-100	50-100
Корректировка, %		4,0%	4,0%	4,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		93 155	96 879	99 105
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		93 155	96 879	99 105
Тип входа	Общий	Общий	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	-13,00%	-13,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		93 155	84 285	86 221
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		93 155	84 285	86 221
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		93 155	84 285	86 221
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		93 155	84 285	86 221
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		-5 023	-5 023	-5 023
Корректировка, %		-5,39%	-5,96%	-5,83%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		88 132	79 262	81 198
Наличие долгосрочных договоров аренды	нет	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		88 132	79 262	81 198

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		88 132	79 262	81 198
Наличие санузда	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		88 132	79 262	81 198
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		8%	27%	21%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		12,5	3,7	4,8
Весовой коэффициент		0,595	0,176	0,229
Коэффициент вариации	6%			
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС, руб./кв. м	84 983			
Площадь объекта оценки, кв. м	27,80			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС, руб.	2 363 000			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	1 969 000			

**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 этаж	1 этаж	1 этаж
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 (Π_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 27,8 кв.м, кад.номер 77:10:0000000:2296, расположенный по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, кор.1126	2 363 000	1 969 000

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://zdanie.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы

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

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

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

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

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.

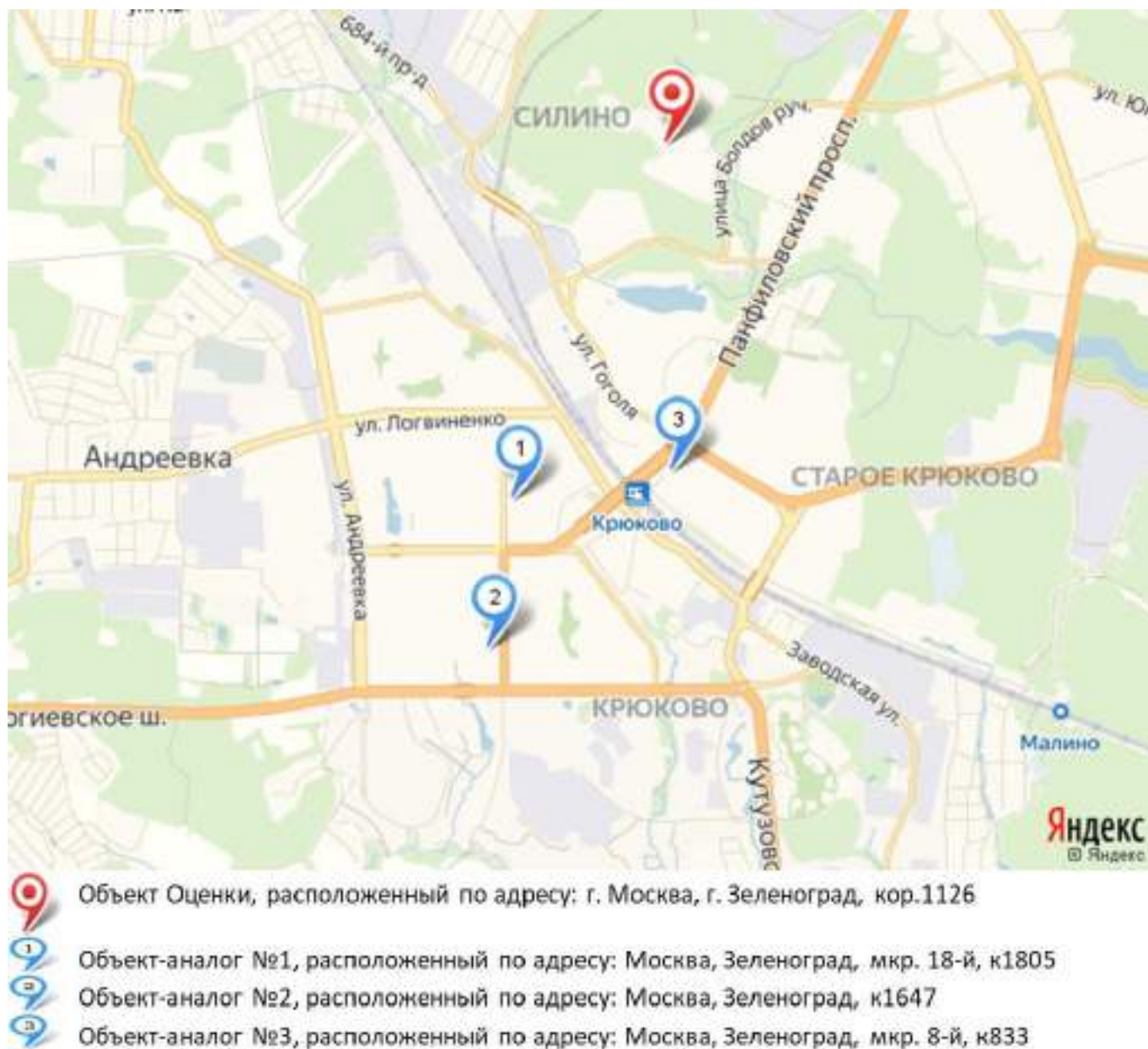


Рисунок 14. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 53. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	23 июля 2019 г.	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, г. Зеленоград, кор.1126	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 18-й, к1805	Москва, ЗелАО, Зеленоград, к1647	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к833
Зона расположения	ЗелАО	ЗелАО	ЗелАО	ЗелАО
Метро	Крюково	Крюково	Крюково	Крюково
Расстояние до метро, м	2 300	780	1 600	370
Время в пути	более 10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	до 5 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м	27,80	55,00	20,00	30,00
площадь подвала, кв. м				
площадь цокольного этажа, кв. м				
площадь 1 этажа, кв. м	27,80	55,00	20,00	30,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м				
Диапазон площади, кв. м	<50	50-100	<50	<50
Тип входа	Общий	Отдельный	Общий	Общий
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 косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное	Офисное
Наличие санузла	Есть	Есть	Нет	Нет
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		14 400	15 000	15 960
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/211755021/	https://realty.yandex.ru/off/7806211089176153857/	https://www.cian.ru/rent/commercial/193426377/
Контактный телефон		+7 917 597-89-17	8 (917) 597-89-17	+7 916 381-06-06, +7 909 167-49-52
Расчет корректировок			0	0
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	27,80	55,00	20,00	30,00
Ставка аренды, руб./кв. м в год		14 400,00	15 000,00	15 960,00
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		14 400,00	15 000,00	15 960,00
Эксплуатационные расходы	вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, руб./кв. м в год с НДС		860,00	0,00	0,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 260,00	15 000,00	15 960,00
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год с НДС			-1 109,00	-1 109,00
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 260,00	13 891,00	14 851,00
Время продажи	23 июля 2019 г.	Июль 2019	Июль 2019	Июль 2019
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		15 260,00	13 891,00	14 851,00
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		13 993,00	12 738,00	13 618,00
Адрес расположения	г. Москва, г. Зеленоград, кор.1126	Москва, ЗелАО, р-н Крюково, Зеленоград, мкр. 18-й, к1805	Москва, ЗелАО, Зеленоград, к1647	Москва, ЗелАО, р-н Старое Крюково, Зеленоград, мкр. 8-й, к833
Зона расположения	ЗелАО	ЗелАО	ЗелАО	ЗелАО
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		13 993,00	12 738,00	13 618,00
Расстояние до метро, м	2 300	780	1 600	370
Метро	Крюково	Крюково	Крюково	Крюково
Время в пути	более 10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	до 5 минут пешком
Корректировка, %		-14,00%	-7,00%	-24,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		12 034,00	11 846,00	10 350,00
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		12 034,00	11 846,00	10 350,00
Площадь, кв.м.	27,80	55,00	20,00	30,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	<50	50-100	<50	<50
Корректировка, %		4,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		12 515,00	11 846,00	10 350,00
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %				
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		12 515,00	11 846,00	10 350,00
Тип входа	Общий	Отдельный	Общий	Общий
Корректировка, %		-13,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		10 888,00	11 846,00	10 350,00
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка		10 888,00	11 846,00	10 350,00
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		10 888,00	11 846,00	10 350,00
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		10 888,00	11 846,00	10 350,00
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м без НДС		-377,00	-377,00	-377,00
Корректировка, %		-3,46%	-3,18%	-3,64%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		10 511,00	11 469,00	9 973,00
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное	Офисное
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		10 511,00	11 469,00	9 973,00
Наличие санузла	Есть	Есть	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	5,00%	5,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС		10 511,00	12 042,00	10 472,00
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		25%	5%	23%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		4,0	20,0	4,3
Весовой коэффициент		0,14	0,71	0,15
Коэффициент вариации	8,00%			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС, руб./кв. м в год с НДС	11 587,00			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды без НДС, руб./кв. м в год без НДС	9 656			

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

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

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.

Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
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 и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение арендной ставки объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,71	0,71	0,71
Отношение арендной ставки объекта в цоколе к цене такого же объекта на 1 этаже	0,75	0,75	0,75	0,75
Отношение арендной ставки 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%

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.

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 (Π_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 9656 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, м²;

C_a – арендная ставка, руб./год/м².

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	9 656,0
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	27,8
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. без НДС	268 437
4	Потери от недозагрузки объекта, %	10,30%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб. без НДС	240 788
6	Операционные расходы от ПВД, %	17,5%
7	Операционные расходы от ПВД, руб.	46 976
8	Чистый денежный поток, руб. без НДС	193 812
9	Ставка капитализации, %	11,15%
10	Рыночная стоимость без НДС, руб.	1 738 000
11	Рыночная стоимость с НДС, руб.	2 086 000

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 27,8 кв.м, кад.номер 77:10:0000000:2296, расположенный по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, кор.1126	2 086 000	1 738 000

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.	2 363 000	0,50	2 086 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	2 225 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	1 854 000			

Таблица 55. Результаты оценки с учетом округления

№ п/п	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
1	Объект нежилого фонда, общей площадью 27,8 кв.м, кад.номер 77:10:0000000:2296, расположенный по адресу: г. Москва, г. Зеленоград, кор.1126	2 225 000	80 036	1 854 000	66 691

Расчет стоимости сервитута

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

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

Сервитут - право лиц (лиц) на определенный срок или бессрочно пользоваться чужим недвижимым имуществом или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

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

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

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

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

Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута

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

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

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

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

- доля недвижимого имущества, занятая сервитутом, в общей площади недвижимого имущества;
- степень ограничения пользования недвижимым имуществом в результате установления сервитута;
- интенсивность использования сервитута;
- степень влияния сервитута на распоряжение недвижимым имуществом (отчуждение недвижимого имущества или совершение с ним сделок иного рода).

Составителями используемой методики²⁸ определен дискретный диапазон изменения значений факторов (от 0% до 100% с шагом 25%), веса факторов установлены равновеликими.

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

²⁸ Источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/1301-sorazmernaya-plata-za-servitut.html>

Таблица 56. Расчет доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута

Факторы убытка/ Уровень убытка	Низкий	Количество наблюдений	Умеренный	Количество наблюдений	Средний	Количество наблюдений	Повышенный	Количество наблюдений	Высокий	Количество наблюдений
	0,00%		25,00%		50,00%		75,00%		100,00%	
Доля объекта недвижимого имущества, занятая сервитутом	Незначительная по отношению к общей площади объекта недвижимого имущества	1	Ниже среднего, менее половины площади объекта недвижимого имущества	0	Практически половина площади объекта недвижимого имущества	0	Выше среднего, более половины площади объекта недвижимого имущества	0	Значительная, практически вся (или вся) площадь объекта недвижимого имущества	0
Степень ограничения пользования	Незначительная, практически не составляет препятствия для использования собственником	1	Ниже среднего, составляет незначительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	0	Среднее, собственник теряет возможность использовать объект недвижимого имущества таким же образом, как до установления сервитута, но имеет возможность использовать объект иным способом	0	Выше среднего, составляет значительные препятствия для использования собственником объекта недвижимого имущества	0	Значительная, собственник практически теряет возможность использовать объект недвижимого имущества	0
Интенсивность использования сервитута	Низкая, ограничения, связанные с с сервитутом, возникают очень редко	0	Ниже среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно редко	1	Средняя, сервитут используется со средней степенью интенсивности	0	Выше среднего, ограничения, связанные с сервитутом, возникают достаточно часто	0	Высокая, сервитут используется интенсивно, постоянно	0
Степень влияния на распоряжение объектом недвижимости	Низкая, сервитут практически не создает ограничений при отчуждении объекта недвижимости или при совершении сделок с ним. Наличие сервитута не воспринимается участниками рынка, как значительное	1	Ниже среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как незначительное ограничение при совершении сделок	0	Средняя, сервитут влияет на распоряжение объектом недвижимого имущества	0	Выше среднего. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительное ограничение при совершении сделок	0	Высокая, сервитут практически препятствует совершению сделок с объектом недвижимого имущества. Наличие сервитута воспринимается участниками рынка как значительный фактор	0
Количество наблюдений	3		1		0		0		0	
Взвешенный итог	0,00%		25,00%		0,00%		0,00%		0,00%	
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута	25%									
Количество факторов	4									
Значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута	6,25%									

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

Таблица 57. Итоговая рыночная стоимость с учетом сервитута

Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	2 225 000
Итоговая рыночная стоимость	80 036
Описание сервитута	В целях обеспечения беспрепятственного доступа и прохода в комнату № 2 (этаж 1, пом.Х (электрощитовая) для обслуживания размещенных в ней коммунальных и/или электросетевых объектов, будет предусмотрено установление на комнату № 3 помещения Х первого этажа с момента государственной регистрации права собственности покупателя постоянного публичного сервитута.
Площадь, на которую установлен сервитут, кв.м	4,8
Итоговое значение доли стоимости, приходящейся на убытки вследствие установления сервитута, %	6,25%
Итоговая рыночная стоимость помещений с сервитутом округленно до тысяч, руб., с учетом НДС	360 000
Площадь помещений, на которую не установлен сервитут, кв.м	23,0
Площадь помещений, на которую не установлен сервитут, руб.	1 841 000
Итоговая рыночная стоимость с учетом сервитута округленно, руб., с учетом НДС	2 201 000
Итоговая рыночная стоимость с учетом сервитута округленно, руб./кв.м, с учетом НДС	79 173

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

Наименование	с учетом НДС	без учета НДС
Итоговая рыночная стоимость без учета обременения и перепланировок, руб.	2 225 000	1 854 000
Итоговая рыночная стоимость без учета обременения и перепланировок, руб./кв.м	80 036	66 691
Описание обременения	В целях обеспечения беспрепятственного доступа и прохода в комнату № 2 (этаж 1, пом.Х (электрощитовая) для обслуживания размещенных в ней коммунальных и/или электросетевых объектов, будет предусмотрено установление на комнату № 3 помещения Х первого этажа с момента государственной регистрации права собственности покупателя постоянного публичного сервитута.	
С учетом обременения (сервитута)		
Итоговая рыночная стоимость с учетом обременения, руб.	2 201 000	1 834 000
Итоговая рыночная стоимость с учетом обременения, руб./кв.м	79 173	65 971

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 58. 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)
Развитость рынка	Низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	+/- 30%	+/- 20%	+/- 5%
	Средняя (региональные центры)	+/- 25%	+/- 15%	+/- 10%
	Высокая (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 2 091 000 до 2 311 000 рублей.

Оценщик

Петрова А.И.