

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
Марьино роцца, 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
Марьино роцца, 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

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

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

Таблица 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

Территориальные зоны	Торговый сегмент		Адм.-офисный сегмент	
	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
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, Олонецкий 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 Сухаревский 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	г. Москва,	232,0	5-10 минут	244 138	http://www.cian.ru/sale/c

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
й	Садовым и ТТК	Дербеневская набережная, 11А		транспортом		ommercial/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/
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. Новоостاپовская, 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. Талаихина, 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/
Нагатино-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/

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
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/
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/

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
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. Новоосталовская, 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/
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/

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
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

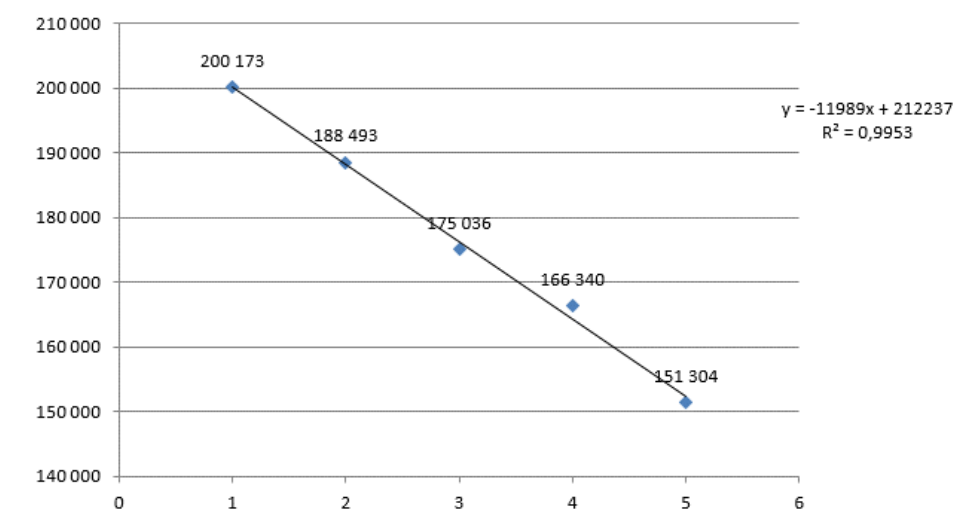


Рисунок 9. График зависимости

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:

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

Где:

Гоо – номер группы объекта оценки;

Гоа – 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 метро¹⁴

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

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

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 окон¹⁵

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

Таблица 26. Значение корректировки на наличие витринных окон

Объект оценки	Объект аналог	
Наличие витрин	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

¹⁵ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

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) 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.¹⁶

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.

¹⁶ «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)

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

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.

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:

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

Таблица 32. Описание физического состояния

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

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

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

Таблица 33. Корректировка на состояние

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

Наличие санузла

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

Таблица 34. Корректировка на наличие санузла

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

Источник: данные АН

Состояние внутренней отделки объекта

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

Анализ показал, что единой градации и терминологии в отношении уровня и качества ремонтно-строительных (отделочных) работ не существует. Каждая компания оперирует, характеризуя тот или иной вариант отделочных работ, своими терминами, зачастую даже не предоставляя их расшифровки. Поэтому для адекватного расчета корректировки на состояние и уровень отделки необходимо определить универсальные понятия видов уровня отделки, на различия в которых и определять корректировки.

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

Таблица 35. Краткие характеристики видов ремонтных работ

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

Вид ремонтных работ	Краткая характеристика
Улучшенная отделка (евроремонт)	Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне.

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

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

Таблица 36. Данные о стоимости строительных материалов

Наименование	Требующиеся материалы	Источник информации	Стоимость за 1 кв.м площади по полу	Стоимость за 1 кв.м площади по полу (усреднено)
Косметический ремонт	Электророзетки, краска, обои, линолеум	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 площади по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв.м площади 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_of_fice.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_of_fice.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_of_fice.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_of_fice.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.

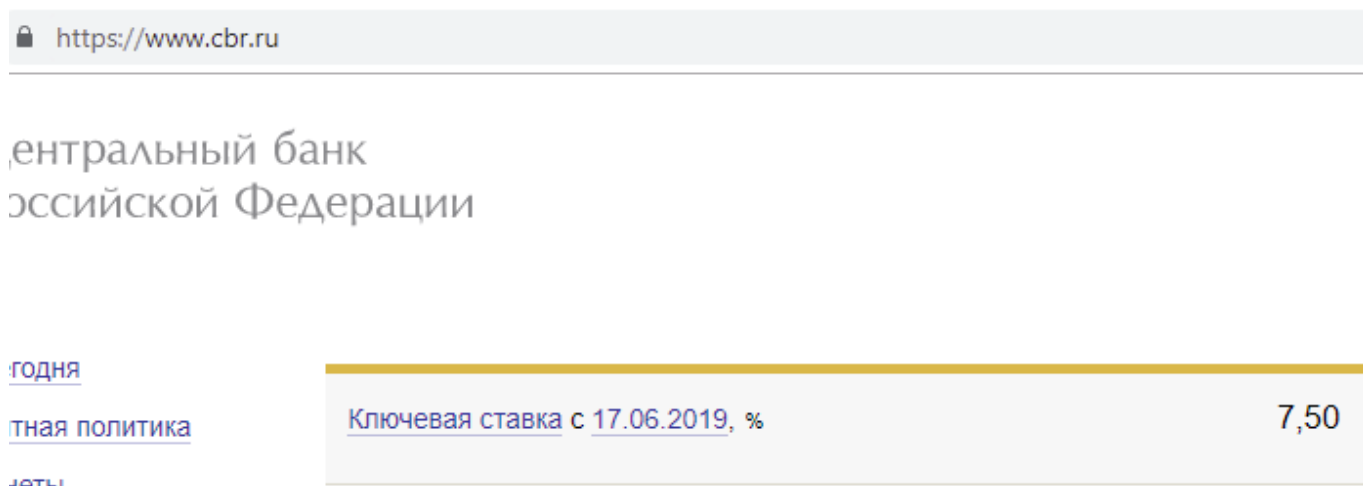


Рисунок 10. Ключевая ставка ЦБ РФ¹⁸

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

¹⁸ Источник: <http://www.cbr.ru>

ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

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

где:

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

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

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

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

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (евроремонт)	0	1074	1628	2268	2004
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	-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 №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 1.5.1

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

№ п/п	Город/Класс	A	B	C
1	Москва**			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	7 962	5 880	4 218
	Эксплуатационные расходы	5 346	4 120	2 788
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	8 780	7 430	5 590
	Эксплуатационные расходы	6 276	4 890	3 790
1.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 920	2 620	1 850
	Эксплуатационные расходы	2 310	1 894	1 390
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 560	5 588	3 650
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 310	5 990	4 610
2.3	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	2 305	1 990	1 420
	Эксплуатационные расходы	1 820	1 598	1 040
3	Московская область			
3.1	Производственно-складские помещения			
	Операционные расходы	1 760-2 580	1 390-2 396	990-1 870

* Расчеты даны с учетом НДС.

** Расчеты для классов «B» и «C» офисных и торговых помещений снижаются для Московской области на 10 - 14% по сравнению с Москвой.

Операционные расходы включают: эксплуатационные (с коммунальными), налоги, земельные платежи, страхования. Для Управляющих компаний вознаграждения ориентировочно составляют от 1 до 5% от арендной ставки (1% - для крупных объектов, 5% - для малых).

Таблица 40. Размер эксплуатационных и операционных расходов на 1 кв. м¹⁹

Назначение\Класс	A	B	C
Офисные помещения:			
Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год	7 962	5 880	4 218
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи НДС, руб. / кв. м в год	5 346	4 120	2 788
Торговые помещения:			
Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год	8 780	7 430	5 590
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи НДС, руб. / кв. м в год	6 276	4 86	3 790
Складские помещения			
Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год	2 920	2 620	1 850
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи НДС, руб. / кв. м в год	2 310	1 894	1 390

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.

¹⁹ Источник: Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 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 22²⁰%, 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	4 904 ⁸	4 218	5 590	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 087	3 515	4 658	п.1/1,2
3	КР, % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	RWAY №238 (январь 2015)
4	КР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	899	844	932	п.2*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 без НДС	1 144	1 055	1 211	п.2*(п.6+п.7+п.8)
10	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 289	2 788	3 790	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №23, 2018 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1	2 741	2 323	3 158	п.10/1,2

²⁰ 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
	кв. м в год без НДС				
12	ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	698	424	1 015	п.11-п.4-п.9
13	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	2 943	2 460	3 447	п.2-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)²¹

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.²²

²¹ RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

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

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

Доступ к объекту

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

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

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

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

Таблица 44. Корректировка на доступ для офисно-торговых объектов

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

Наличие долгосрочных договоров аренды

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

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды.

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт –

Statrielt²³, а также данных Справочника оценщика недвижимости-2018 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2018, под общей редакцией Лейфера А.А.).

Таблица 45. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера

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

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

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

Таблица 47. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или 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 (высококлассные)	7%	Статриелт	10,60%	"Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред.	8,80%	Расчеты оценщика

²³ <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
				Лейфера Л.А.,		
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 типов объектов недвижимости	10,3%	6,4%	14,3%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,8%	7,4%	16,2%
Высококласная торговая недвижимость	8,6%	8,6%	8,6%

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

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

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

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

№ п/п	Адрес расположения	Площадь	Цена предложения, руб.	НДС	Стоимость 1 кв. м	Интернет источник
1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к1	223	11 990 000	вкл.	53 743	https://www.cian.ru/sale/commercial/207963787/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Брусилова, 27	111	10 500 000	вкл.	94 765	https://www.cian.ru/sale/commercial/149290711/
3	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к1	154	12 000 000	вкл.	77 922	https://www.cian.ru/sale/commercial/210871291/
4	Москва, НАО (Новомосковский), Шербинка, ул. Индустриальная, 6	137	11 000 000	вкл.	80 292	https://www.cian.ru/sale/commercial/173752989/
5	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, дом 32 этаж 1, помещение II, комнаты с 1 по 12	128	5 197 500	вкл.	40 701	https://investmoscow.ru/tenders/tendercard/?TenderId=17247212
6	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Захарьинские Дворики, 3к1	91,6	7 500 000	вкл.	81 878	https://www.cian.ru/sale/commercial/210873188/

В соответствии с выборкой диапазон цен по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 40701 - 94765 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, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Захарьинские Дворики, 1к1	115	15 600	вкл.	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/201592679/
2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к2	165	15 600	вкл.	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/206094457/
3	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 6к3	33	12 000	вкл.	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/170545174/
4	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, улица Маршала Савицкого, 18к1	82	11 712	вкл.	вкл.	вкл.	https://realty.yandex.ru/offer/2180784276052652032/
5	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 3	140	20 568	вкл.	вкл.	вкл.	https://realty.yandex.ru/offer/3139448420945003335/
6	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 3	112	23 568	вкл.	вкл.	вкл.	https://realty.yandex.ru/offer/8285144020428746687/
7	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 3	109,8	21 852	вкл.	вкл.	вкл.	https://realty.yandex.ru/offer/2518046519497343590/
8	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 15/1	95	14 716	вкл.	вкл.	вкл.	https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_neдвижимост/pomeschenie_95m_ryadom_sber_diksi_i_td_918191416

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 11712 - 23568 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%²⁴;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
 - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 11,15%²⁵;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 40701 - 94765 руб./кв. м²⁶;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 11712 - 23568 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг) ²⁷.
- ✓ Операционные расходы для помещений свободного назначения составляют в среднем 17,5%²⁸;
- ✓ 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.

²⁴ См. раздел 9.7.

²⁵ См. раздел 9.7.

²⁶ См. раздел 9.7.

²⁷ См. раздел 9.7.

²⁸ 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 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, проданных или продающихся 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 аренды коммерческой недвижимости г. Москва, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход может быть применен с достаточной степенью достоверности. В рамках сравнительного подхода реализован метод сравнения продаж.

10.6. Доходный подход

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход включает в себя два основных метода:

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

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

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

2. Метод дисконтированного денежного потока. Суть метода заключается в прогнозировании чистого операционного дохода в течение прогнозного периода, расчете чистого дохода от реверсии в конце прогнозного периода, расчете коэффициента дисконтирования и определении текущих стоимостей этих доходов. Данный метод подходит для объектов с нестабильными потоками доходов и расходов.

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

Вывод

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

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

11.2. Выбор объектов-аналогов

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

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

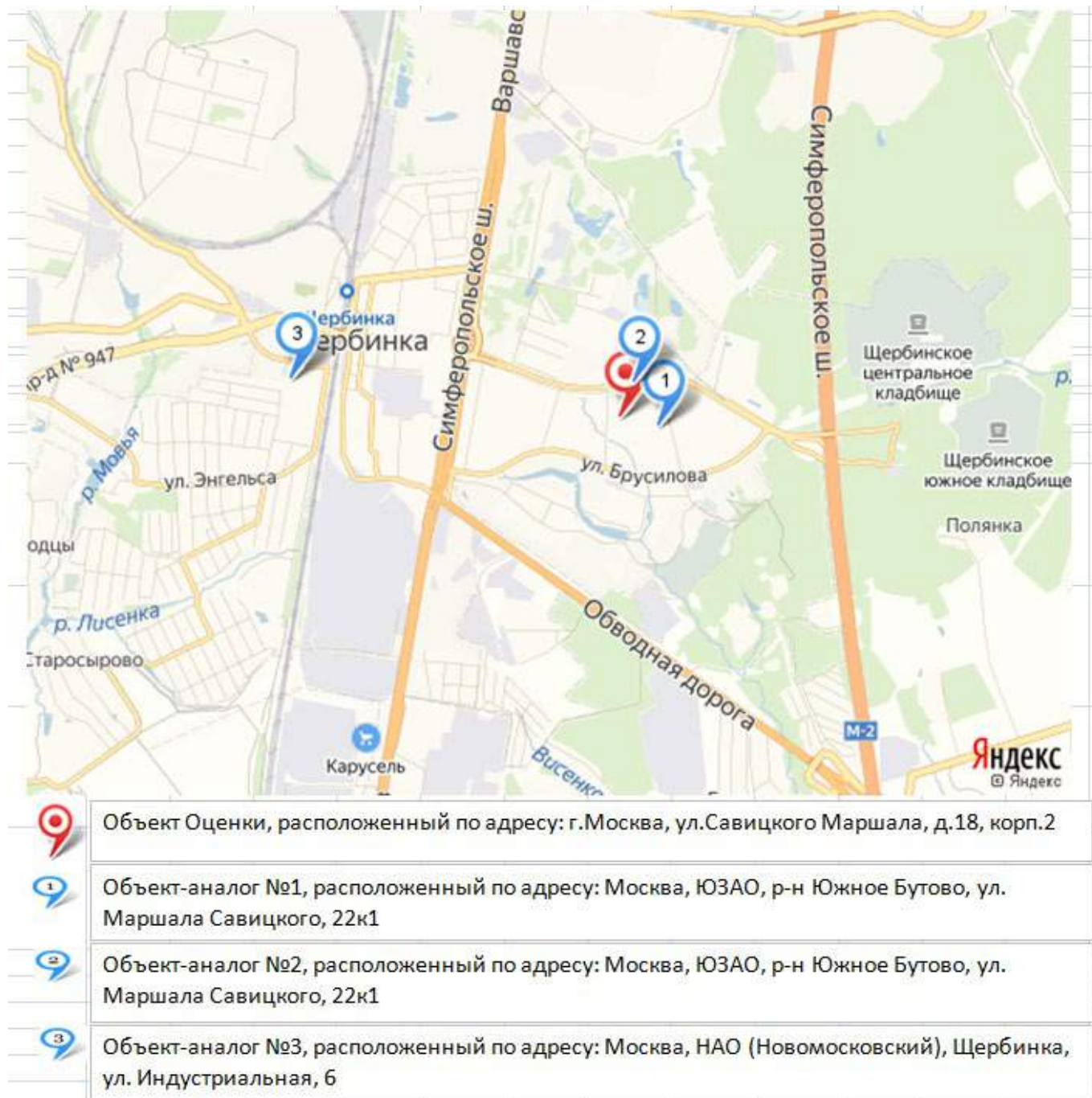


Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

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	Отсутствуют	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Нетипичные условия финансирования	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи	03 июля 2019 г.	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г.Москва, ул.Савицкого Маршала, д.18, корп.2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к1	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Индустриальная, 6
Зона расположения	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД
Метро	Бунинская аллея	Бунинская аллея	Бунинская аллея	Бунинская аллея
Расстояние до метро	7 300,00	7 400,0	7 400,0	5 500,0
Время в пути	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 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	166,20	223,10	154,00	137,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	166,20	223,10	154,00	137,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	100-250	100-250	100-250	100-250
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Наличие долгосрочных договоров аренды		нет	нет	нет
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Характеристики (элементы)	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.		11 990 000,00	12 000 000,00	11 000 000,00
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		53 743,00	77 922,00	80 292,00
Интернет источник		https://www.cian.ru/sale/commercial/207963787/	https://www.cian.ru/sale/commercial/210871291/	https://www.cian.ru/sale/commercial/173752989/
Контактный телефон		8 903 722 24 03	8 916 320 60 00	8 925 772 10 07
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		11 990 000	12 000 000	11 000 000
НДС		вкл.	вкл.	вкл.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб. с НДС		11 990 000	12 000 000	11 000 000
Площадь, кв. м	166,20	223,10	154,00	137,00
Цена за единицу площади, руб./кв. м		53 743	77 922	80 292
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		53 743	77 922	80 292
Время продажи	03 июля 2019 г.	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		53 743	77 922	80 292
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		48 207	69 896	72 022
Адрес расположения	г.Москва, ул.Савицкого Маршала, д.18, корп.2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к1	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 22к1	Москва, НАО (Новомосковский), Щербинка, ул. Индустриальная, 6
Зона расположения	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		48 207	69 896	72 022
Метро	Бунинская аллея	Бунинская аллея	Бунинская аллея	Бунинская аллея
Расстояние от метро, м	7 300	7 400	7 400	5 500
Удаленность от метро	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		48 207	69 896	72 022
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		48 207	69 896	72 022
Площадь, кв. м	166,20	223,10	154,00	137,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	100-250	100-250	100-250	100-250
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		48 207	69 896	72 022
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		48 207	69 896	72 022
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		48 207	69 896	72 022
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		48 207	69 896	72 022
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		48 207	69 896	72 022

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
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		48 207	69 896	72 022
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Без отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		7 375	0	-5 023
Корректировка, %		15,30%	0,00%	-6,97%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		55 582	69 896	66 999
Наличие долгосрочных договоров аренды	есть	нет	нет	нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		55 582	69 896	66 999
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		55 582	69 896	66 999
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		55 582	69 896	66 999
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		15%	0%	7%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		6,7	100,0	14,3
Весовой коэффициент		0,05537	0,82645	0,11818
Коэффициент вариации	12%			
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС, руб./кв. м	68 761			
Площадь объекта оценки, кв. м	166,20			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС, руб.	11 428 000			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб.	9 523 000			

**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 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Аналог №3 находится в Щербинке. Однако в виду того, что данный аналог находится на расстоянии не более 3 км от объекта оценки, а также с учетом размытости границ корректировка на местоположение не вносилась.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 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 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 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 166,2 кв.м, кад.номер 77:06:0012020:16943, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Савицкого Маршала, д.18, корп.2	11 428 000	9 523 000

12. Расчет стоимости помещения доходным подходом

12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

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

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

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

12.2. Выбор объектов-аналогов

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

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

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

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

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

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

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

<http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

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

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

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

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.

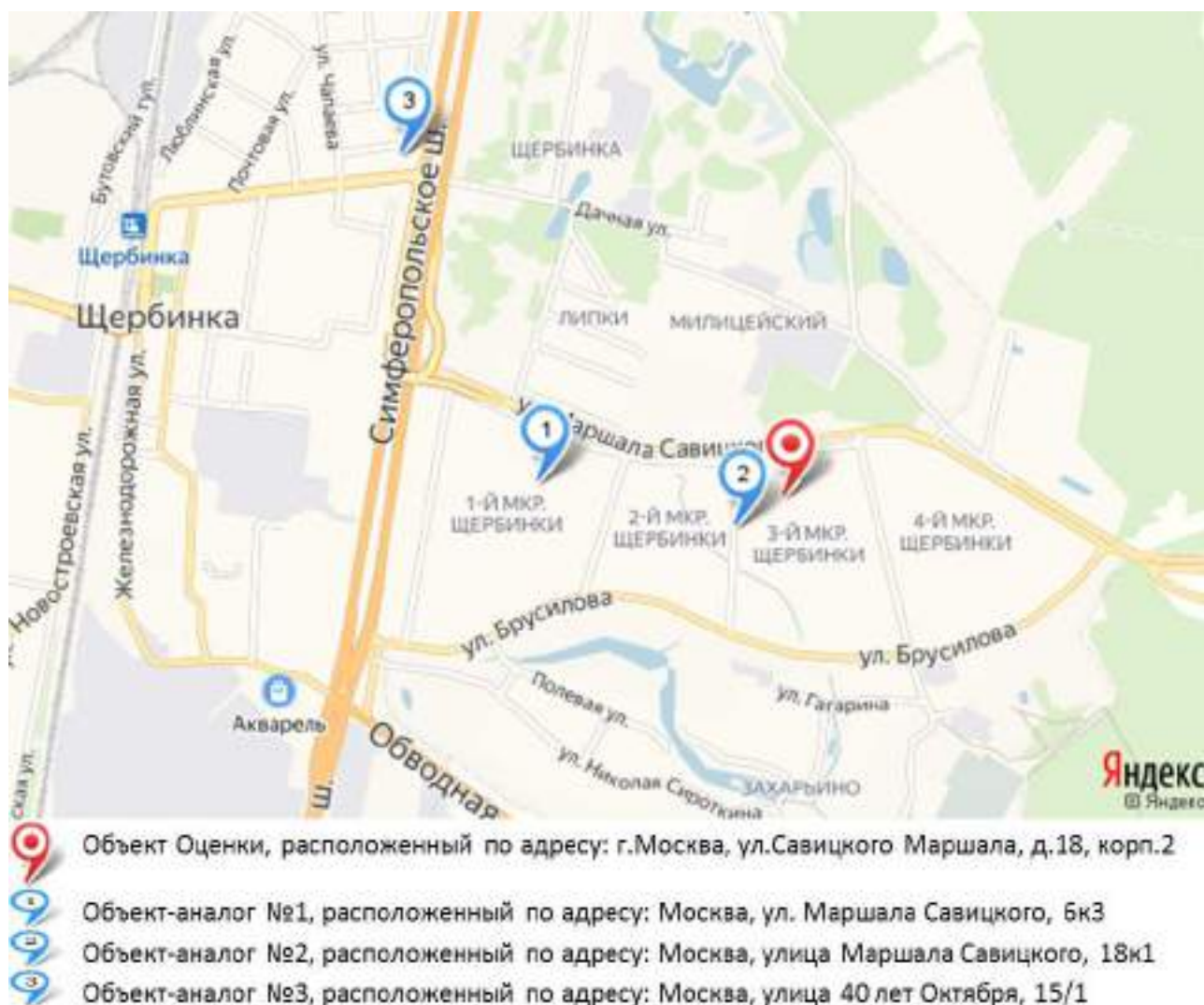


Рисунок 14. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 53. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	03 июля 2019 г.	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г.Москва, ул.Савицкого Маршала, д.18, корп.2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, 6к3	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, улица Маршала Савицкого, 18к1	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 15/1
Зона расположения	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД
Метро	Бунинская аллея	Бунинская аллея	Бунинская аллея	Бунинская аллея
Расстояние до метро, м	7 300	6 700	7 300	5 800
Время в пути	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 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	166,20	33,00	82,00	95,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	166,20	33,00	82,00	95,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	100-250	<50	50-100	50-100
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Есть
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	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		12 000	11 712	14 716
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Интернет источник		https://www.cian.ru/rent/commercial/170545174/	https://realty.yandex.ru/offer/2180784276052652032/	https://www.avito.ru/scherbinka/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_95m_ryadom_sber_diksi_i_td_918191416
Контактный телефон		8 926 214 73 97	8 (915) 374-53-42	8 926 598 49 33
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	166,20	33,00	82,00	95,00
Ставка аренды, руб./кв. м в год		12 000,00	11 712,00	14 716,00
Обременения	Отсутствуют	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	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 без НДС		12 000	11 712	14 716
Эксплуатационные расходы	вкл.	не вкл.	вкл.	вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год без НДС		837	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 837	11 712	14 716
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год без НДС		0	0	-1 079
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 837	11 712	13 637
Время продажи	03 июля 2019 г.	Июнь 2019	Июнь 2019	Июнь 2019
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		12 837	11 712	13 637
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		11 772	10 740	12 505
Адрес расположения	г.Москва, ул.Савицкого Маршала, д.18, корп.2	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, ул. Маршала Савицкого, бк3	Москва, ЮЗАО, р-н Южное Бутово, улица Маршала Савицкого, 18к1	Москва, Щербинка, улица 40 лет Октября, 15/1
Зона расположения	за МКАД	за МКАД	за МКАД	за МКАД
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		11 772	10 740	12 505
Расстояние до метро, м	7 300	6 700	7 300	5 800
Метро	Бунинская аллея	Бунинская аллея	Бунинская аллея	Бунинская аллея
Время в пути	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		11 772	10 740	12 505
Расположение входа относительно линии застройки	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		11 772	10 740	12 505
Площадь, кв.м.	166,20	33,00	82,00	95,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	100-250	<50	50-100	50-100
Корректировка, %		-13,0%	-9,0%	-9,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		10 242	9 773	11 380
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		10 242	9 773	11 380

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		10 242	9 773	11 380
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-15,00%
Скорректированная арендная ставка		10 242	9 773	9 673
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		10 242	9 773	9 673
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 без НДС		10 242	9 773	9 673
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м без НДС		-377	0	-377
Корректировка, %		-3,68%	0,00%	-3,90%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		9 865	9 773	9 296
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		9 865	9 773	9 296
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год без НДС		9 865	9 773	9 296
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		16%	9%	26%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		6,3	11,1	3,8
Весовой коэффициент		0,297	0,524	0,179
Коэффициент вариации	3%			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды с учетом НДС, руб./кв. м в год	9 715			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды руб./кв. м в год без учета НДС	8 096			

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 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Аналог №3 находится в Щербинке. Однако в виду того, что данный аналог находится на расстоянии менее 3 км от объекта оценки, а также с учетом размытости границ корректировка на местоположение не вносилась.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 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 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 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 8 096 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 9.7 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 10,3%.

Расчет операционных расходов

Согласно данным, раздела 9.7 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 9.7 настоящего отчета ставка капитализации для аналогичных оцениваемому объектам составляет 11,15%.

12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка без НДС, руб./кв.м/год	8 096,0
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	166,2
3	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб. без НДС	1 345 555
4	Потери от недозагрузки объекта, %	10,30%
5	Действительный валовой доход (ДВД), руб. без НДС	1 206 963
6	Операционные расходы от ПВД, %	17,5%
7	Операционные расходы от ПВД, руб.	235 472
8	Чистый денежный поток, руб. без НДС	971 491
9	Ставка капитализации, %	11,15%
10	Рыночная стоимость без НДС, руб.	8 713 000
11	Рыночная стоимость с НДС, руб.	10 456 000

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 166,2 кв.м, кад.номер 77:06:0012020:16943, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Савицкого Маршала, д.18, корп.2	10 456 000	8 713 000

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.	11 428 000	0,50	10 456 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки (с НДС) округленно, руб.	10 942 000			
Рыночная стоимость объекта оценки (без НДС), руб.	9 118 000			

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 166,2 кв.м, кад.номер 77:06:0012020:16943, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Савицкого Маршала, д.18, корп.2	10 942 000	65 836	9 118 000	54 862

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения

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

К перепланировке относятся следующие виды работ:

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

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

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

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

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

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах, стойках и колоннах;
- делать штраб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах стеновых панелей;
- ликвидировать каналы естественной вентиляции;
- затруднять доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- увеличивать подсобную площадь за счет жилой, не изменив их статус;
- устанавливать регулирующие устройства на общедомовых и инженерных сетях.

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

Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены следующие несанкционированные работы по переоборудованию, указанные в описании Объекта оценки²⁹.

На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»³⁰, Оценщик рассчитал стоимость согласования данного

²⁹ Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение 2).

³⁰ <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

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

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

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 57. Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений

Проект перепланировки нежилого помещения ³¹			
Площадь помещения, кв.м.	руб./кв.м. с учетом НДС	Площадь, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС
до 300 кв.м.	90	166,20	14 958,00
до 500 кв.м.	120		0,00
до 1000 кв.м.	110		0,00
до 3000 кв.м.	90		0,00
до 5000 кв.м.	80		0,00
свыше 5000 руб.	индивидуально		
Дополнительные виды работ ³²			
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)			
Площадь помещения, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС		
до 50 кв.м.	10 000		
от 51 до 100 кв.м.	10 000		
от 101 до 150 кв.м.	10 000		
свыше 151 кв.м.	10 000		
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене			
до 50 кв.м.	10 500		
от 51 до 100 кв.м.	10 500		
от 101 до 150 кв.м.	10 500		
свыше 151 кв.м.	10 500		
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)			
до 50 кв.м.	17 000		
от 51 до 100 кв.м.	29 000		
от 101 до 150 кв.м.	42 000		
свыше 151 кв.м.	индивидуально		
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)			
Реконструктивные работы по фасадам	23 000		
Фотомонтаж фрагмента фасада	21 000		
Устройство лестницы-крыльца	15 000		
Благоустройство	14 000		

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

³¹ <https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/>

³² <http://mgnp.ru/wp-content/uploads/2017/05/Стоимость-разработки-ПСД.pdf>

Таблица 58. Стоимость изготовления технической документации

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во	Цена за страницу/ед., руб. с учетом НДС	Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	1	1 118,64	1 118,64
Позтажный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв.м.	166,20	5,8	963,96
Экспликация к поэтажному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	страница	1	237,96	237,96
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	1	1 118,64	1 118,64
Итого, руб. с учетом НДС					3 439

Источник: данные <https://www.mosgorbti.ru/>**Таблица 59. Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения**

Наименование	Показатель, руб.
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с учетом НДС	65 187,00
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС	14 958,00
Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС	3 439,00
Итого стоимость перепланировки округленно, руб. с учетом НДС	84 000

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 60. Итоговая рыночная стоимость с учетом перепланировки

Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, без учета перепланировки	10 942 000
Стоимость согласования перепланировки, руб. с учетом НДС	84 000
Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС, с учетом перепланировки	10 858 000

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

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Без учета перепланировок				
Итоговая рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	10 942 000	65 836	9 118 000	54 862
С учетом перепланировок				
Итоговая рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС	10 858 000	65 331	9 048 000	54 440

Границы интервала стоимости объекта:

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

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

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

Характеристика		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
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:

$i = i_{1,2} * k_3$, 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 10 315 000 до 11 489 000 рублей.

Оценщик

Петрова А.И.