

| Средневзвешенные цены предложений на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м (без учета НДС) | | | |
|---|-----------------------------|---------------------------------|--------------------------------------|
| Территориальные зоны | Торговый сегмент | Адм.-офисный сегмент | Произв.-складской сегмент |
| Выхино-Жулебино | 175 210 | 100 890 | 28 230 |
| Косино-Ухтомский | 99 040 | - | - |
| Митино | 140 120 | 132 120 | 64 800 |
| Северное и Южное Бутово | 139 150 | 93 720 | 62 310 |
| Солнцево | 131 390 | 116 720 | - |
| г. Зеленоград | 175 260 | 80 470 | 42 370 |
| ¹ ЧТК рассматривается как условная граница между срединной и периферийной частью Москвы. | | | |
| ² В целях данного исследования Западная и Юго-Западная территории ЦАО, входящие в зону ТТК-ЧТК, были присоединены к Западному АО Москвы; Северо-Восточная территория ЦАО присоединена к Восточному АО Москвы соответственно. | | | |
| Допущение: Из выборки были исключены подвальные, включающие подвал и цокольные помещения, объекты в неудовлетворительном состоянии, с дизайнерским ремонтом, а также вблизи ст. метро (до 200 метров вкл. / в пределах 2-минутной шаговой доступности, за исключением зон Бульварное Кольцо и Бульварное Кольцо – Садовое Кольцо). В производственно-складском сегменте при расчете средневзвешенных значений не учитывались предложения объектов в неудовлетворительном состоянии. | | | |

Источник: RWAY

Таблица 9.

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

| Средневзвешенные запрашиваемые ставки аренды на рынке коммерческой недвижимости Москвы, руб./кв.м/год (без учета НДС и ЭР) | | | |
|---|-------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Территориальные зоны | Торговый сегмент | Адм.-офисный сегмент | Произв.-складской сегмент |
| Северное и Южное Бутово | 16 450 | 13 930 | 5 440 |
| Солнцево | 14 730 | 11 920 | 5 340 |
| г. Зеленоград | 17 500 | 10 580 | 4 010 |

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

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

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

Источник: RWAY

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

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

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

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

| Территориальные зоны | Торговый сегмент | | Адм.-офисный сегмент | |
|-----------------------------------|------------------|--------|----------------------|--------|
| | Продажа | Аренда | Продажа | Аренда |
| Юго-Восточный АО (ТТК-ЧТК) | 0,26 | 0,37 | 0,38 | 0,36 |
| Юго-Западный АО (ТТК-ЧТК) | 0,32 | 0,48 | 0,53 | 0,55 |
| Южный АО (ТТК-ЧТК) | 0,24 | 0,35 | 0,42 | 0,45 |
| Восточный АО (ЧТК-МКАД) | 0,22 | 0,31 | 0,24 | 0,32 |
| Западный АО (ЧТК-МКАД) | 0,31 | 0,44 | 0,46 | 0,44 |
| Северный АО (ЧТК-МКАД) | 0,24 | 0,33 | 0,41 | 0,41 |
| Северо-Восточный АО (ЧТК-МКАД) | 0,24 | 0,33 | 0,40 | 0,32 |
| Северо-Западный АО (ЧТК-МКАД) | 0,29 | 0,39 | 0,44 | 0,50 |
| Юго-Восточный АО (ЧТК-МКАД) | 0,22 | 0,34 | 0,37 | 0,36 |
| Юго-Западный АО (ЧТК-МКАД) | 0,25 | 0,42 | 0,43 | 0,52 |
| Южный АО (ЧТК-МКАД) | 0,20 | 0,33 | 0,31 | 0,37 |
| Выхино-Жулебино (за МКАД) | 0,24 | 0,32 | 0,30 | 0,39 |
| Косино-Ухтомский (за МКАД) | 0,14 | 0,32 | - | 0,38 |
| Митино (за МКАД) | 0,19 | 0,27 | 0,39 | 0,45 |
| Северное и Южное Бутово (за МКАД) | 0,19 | 0,28 | 0,28 | 0,45 |
| Солнцево (за МКАД) | 0,18 | 0,25 | 0,35 | 0,39 |
| г. Зеленоград (за МКАД) | 0,24 | 0,30 | 0,24 | 0,34 |

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

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

Таблица 13. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

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

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

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

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

Вся информация получена из следующих баз данных:

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

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

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

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

| Район | Местоположение | Адрес | Площадь, кв. м | Удаленность от метро | Стоимость, руб./кв. м | Источник |
|---------------|-------------------------------|---|----------------|------------------------|-----------------------|---|
| Рязанский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Рязанский проспект, 10с18 | 179,5 | 5-10 минут транспортом | 149 983 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/ |
| Алексеевский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, проспект Мира, 102 | 140,1 | 10-15 минут пешком | 238 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/ |
| Перово | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41 | 107,0 | 10-15 минут пешком | 60 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/ |
| Коптево | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1 | 121,7 | 5-10 минут транспортом | 90 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/ |
| Тимирязевский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5 | 115,0 | 10-15 минут пешком | 104 348 | http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/ |
| Бабушкинский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, 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/ |

| Район | Местоположение | Адрес | Площадь, кв. м | Удаленность от метро | Стоимость, руб./кв. м | Источник |
|--------------------|-------------------------------|---|----------------|----------------------------|-----------------------|---|
| 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 Сухареvский переулок, 15с2 | 240,0 | до 5 минут пешком | 204 167 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/ |
| Басманный | В пределах Бульварного кольца | г. Москва, Покровский бульвар, 14 | 248,2 | 5-10 минут транспортом | 201 450 | http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/ |
| Арбат | Между Бульварным и Садовым | г. Москва, ул. Арбат, 11 | 220,0 | 5-10 минут пешком | 250 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/ |
| Даниловский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Дербеневская набережная, 11А | 232,0 | 5-10 минут транспортом | 244 138 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/ |
| Останкинский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Академика | 111,0 | 5-10 минут пешком | 126 126 | http://www.cian.ru/sale/commercial/1371 |
| Даниловский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Дербеневская набережная, 7 | 100,0 | 5-10 минут пешком | 140 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/ |
| Донской | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2 | 102,0 | более 10 минут транспортом | 142 157 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/ |
| Выхино-Жулебино | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Ферганская, 6к2 | 151,0 | 10-15 минут пешком | 105 960 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/ |
| Войковский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12 | 162,0 | 5-10 минут транспортом | 130 864 | http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/ |
| 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. Новоостановская, 6Б | 116,0 | 10-15 минут пешком | 150 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/ |
| Восточное Дегунино | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Дмитровское шоссе, 100 | 109,0 | более 10 минут транспортом | 160 550 | http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/ |
| Бутырский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1 | 113,0 | 5-10 минут пешком | 156 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/ |
| Черемушки | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Научный проезд, 19 | 111,5 | 5-10 минут транспортом | 160 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/ |
| Нижегородский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, ул. Талалихина, 41 | 300,0 | 5-10 минут транспортом | 60 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/ |
| Бутырский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Огородный проезд, 5 | 180,0 | более 10 минут транспортом | 100 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/ |
| Соколиная гора | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Мироновская, 25 | 140,0 | 10-15 минут пешком | 130 093 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/ |
| Коньково | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б | 116,0 | 5-10 минут транспортом | 162 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/ |
| Алексееvский | 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/ |
| Алексееvский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2 | 240,0 | 5-10 минут транспортом | 108 300 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/ |

| Район | Местоположение | Адрес | Площадь, кв. м | Удаленность от метро | Стоимость, руб./кв. м | Источник |
|----------------------|-------------------------------|---|----------------|------------------------|-----------------------|---|
| Пресненский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2 | 154,6 | 10-15 минут пешком | 174 644 | http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/ |
| Пресненский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, переулок Красина, 15с1 | 167,0 | 5-10 минут транспортом | 179 600 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/ |
| Царицыно | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Каспийская, 22 | 250,0 | 10-15 минут пешком | 120 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/ |
| Бабушкинский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Ленская, 2/21 | 187,0 | 10-15 минут пешком | 170 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/ |
| Котловка | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Нагорная, 16к3 | 193,0 | 5-10 минут транспортом | 103 109 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/ |
| Раменки | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б | 157,0 | 5-10 минут транспортом | 145 223 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/ |
| Рязанский | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Рязанский проспект, 75 | 166,0 | до 5 минут пешком | 140 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/ |
| Таганский | Между Бульварным и Садовым | г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2 | 150,0 | 10-15 минут пешком | 210 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/ |
| Красносельский | Между Садовым и ТТК | г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1 | 100,0 | 10-15 минут пешком | 200 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/ |
| Соколиная гора | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Барабанный переулок, 4 | 105,0 | 5-10 минут пешком | 211 622 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/ |
| Сокольники | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Колодезный переулок, 14 | 130,0 | 10-15 минут пешком | 176 923 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/ |
| Тверской | Между Садовым и ТТК | г. Москва, ул. Тихвинская, 7 | 100,0 | 5-10 минут пешком | 250 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/ |
| Басманный | Между ТТК и МКАД | г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1 | 200,0 | 5-10 минут транспортом | 125 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/ |
| Южнопортовый | Между ТТК и МКАД | г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1 | 150,0 | 5-10 минут пешком | 170 000 | http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/ |
| Басманный | В пределах Бульварного кольца | г. Москва, ул. Покровка, 14/2 | 108,0 | 5-10 минут пешком | 240 741 | http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/ |
| 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/ |

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

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

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

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

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

Таблица 15. Характеристика расчетных интервалов

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

Источник: Расчеты оценщика

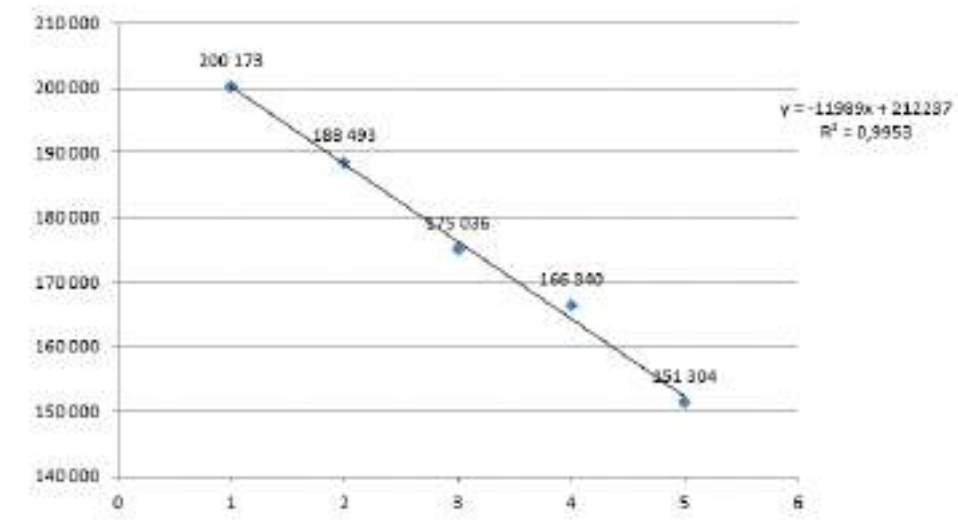


Рисунок 9. График зависимости

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

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

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

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 транспорт ом | более 10 минут транспорт ом |
|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------------|-----------------------------|
| до 5 минут пешком | 0% | 6% | 14% | 22% | 31% |

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

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

Источник: Расчеты оценщика

Расположение выхода на красную линию

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

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

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

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

Таблица 18. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

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

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

Таблица 19. Корректировка на местоположение относительно красной линии

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

| | | | |
|---------------------------------------|------|------|----|
| Внутриквартально/вход со двора | -20% | -15% | 0% |
|---------------------------------------|------|------|----|

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

Площадь объекта

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

Таблица 20. Корректировка на площадь для офисно-торговых объектов

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

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

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

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

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

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

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

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

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

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

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

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

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

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

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

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

Наличие витринных окон¹⁵

Данная поправка применяется при сравнении площадей с витринными окнами с площадями со стандартными оконными проемами. По данным Информационно-аналитического справочника «RWAY» (октябрь 2014 года) корректировка составляет от 15 до 20%.

Таблица 26. Значение корректировки на наличие витринных окон

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

Тип объекта

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

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

Таблица 27. Значение корректировки на тип объекта

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

Таблица 28. Значение корректировки на тип объекта, %

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

Наличие (тип) парковки

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

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

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

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

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.

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)

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

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

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

Таблица 32. Описание физического состояния

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

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

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

Таблица 33. Корректировка на состояние

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

Наличие санузла

По оценке специалистов компаний, занимающихся реализацией объектов коммерческой недвижимости, отсутствие санузла в помещениях, предлагаемых к продаже/сдаче в аренду, оцениваются с понижающим коэффициентом. Помещения, имеющие собственный санузел, в среднем оцениваются на 5,0% больше, чем помещения, предлагаемые к продаже/аренде с санузлом, расположенным в коридоре и являющимся общим для нескольких отдельных блоков помещений. Поправка на наличие или отсутствие санузла учитывает зависимость цены/ставки аренды 1 кв. м. По данным интервьюирования риэлтерских агентств г. Москвы (АН «Мизэль», <http://www.miel.ru/>, тел. 777-33-77,

Наталя; 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. |

| Вид ремонтных работ | Краткая характеристика |
|---------------------------------|--|
| Стандартный ремонт | Это самый простой, популярный вид ремонта, он стоит недорого, но позволяет значительно изменить и улучшить внешний вид. Как правило, при ремонте Стандарт используются недорогие отделочные материалы. Ремонт класса Стандарт – полноценный ремонт, подразумевающий выравнивание поверхностей, ремонт санузла, замену полов и электрики, но не подразумевающий наличие дизайн-проекта и авторский решений. |
| Улучшенная отделка (евроремонт) | Отделка помещений ведется по утвержденному дизайн-проекту, с использованием новейших технологий и материалов, в работах используются высококачественные черновые материалы, с высокими технологическими и эксплуатационными показателями, позволяющие проводить ремонт на более высоком уровне. |

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

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

Таблица 36. Данные о стоимости строительных материалов

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

На основании рыночных данных Оценщик рассчитал возможную величину затрат, необходимых для приведения объекта в состоянии «без отделки» к каждому из вышеописанных состояний внутренней отделки путем вычисления среднего значения цен, предлагаемых строительными компаниями, для каждого типа состояния отделки помещений.

**Таблица 37. Исходные рыночные данные для расчета корректировки
на состояние отделки**

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

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Расчет поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, исходит из экономической предпосылки, что арендная плата должна покрывать расходы при эксплуатации объекта.

Исходными параметрами для определения величины поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, методом «обратной капитализации» является, стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу.

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$\text{П}_{\text{со}} = \text{СО} * \text{К},$$

где:

$\text{П}_{\text{со}}$ – 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%¹⁸, 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.

Следующим шагом на основании полученных результатов Исполнитель рассчитал значения корректировок на состояние и уровень отделки (см. таблицу ниже) для каждого возможного соотношения уровней отделки объекта-аналога и оцениваемого недвижимого имущества по формуле:

$$\text{К}_{\text{сост}} = \text{СО.О.} - \text{СО.А.},$$

где:

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

СО.О. – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки оцениваемого недвижимого имущества, руб./кв. м;

СО.А. – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

¹⁸ Источник: <http://www.cbr.ru>

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

| Объект оценки | Улучшенная отделка (Люкс) | Стандартная отделка | Требуется косметический ремонт | Требуется капитальный ремонт | Без отделки |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------------|-------------|
| Улучшенная отделка (Люкс) | 0 | 1003 | 1519 | 2117 | 1871 |
| Стандартная отделка | -1003 | 0 | 352 | 1114 | 868 |
| Требуется косметический ремонт | -1519 | -352 | 0 | 763 | 516 |
| Требуется капитальный ремонт | -2117 | -1114 | -763 | 0 | -247 |
| Без отделки | -1871 | -868 | -516 | 247 | 0 |

Состав расходов

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

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

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

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

Расценки даны с учетом НДС.

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

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

| Назначение\Класс | А | В | С |
|--|-------|-------|-------|
| Офисные помещения: | | | |
| Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год | 8 190 | 6 170 | 4 340 |
| Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи НДС, руб. / кв. м в год | 5 530 | 4 230 | 2 840 |
| Торговые помещения: | | | |
| Операционные расходы НДС, руб. / кв. м в год | 9 160 | 7 610 | 5 740 |
| Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи ДС, руб. / кв. м в год | 6 480 | 5 120 | 3 920 |

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

| 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 10. 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

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

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 |
|-------|--|--------|-------------------|--------------------|--|
| 1 | ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год | 5 040 | 4 340 | 5 740 | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" |
| 2 | ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год | 4 200 | 3 617 | 4 783 | п.1/1,2 |
| 3 | КР, % от ОР | 22,00% | 24,00% | 20,00% | RWAY №238 (январь 2015) |
| 4 | КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год | 1109 | 1042 | 1148 | п.1*п.3 |
| 5 | Нетипичные расходы (НР), в т.ч. | | | | |
| 6 | Уборка общих площадей | 15,00% | 14,00% | 16,00% | RWAY №238 (январь 2015) |
| 7 | Услуги ресепшн | 1,50% | 3,00% | 0,00% | RWAY №238 (январь 2015) |
| 8 | Охрана | 11,50% | 13,00% | 10,00% | RWAY №238 (январь 2015) |
| 9 | НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 1 411 | 1 302 | 1 492 | п.1*(п.6+п.7+п.8) |
| 10 | ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 3 380 | 2 840 | 3 920 | Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №24, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" |
| 11 | ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС | 2 817 | 2 367 | 3 267 | п.10/1,2 |
| 12 | ЭР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 860 | 496 | 1 280 | п.10-п.4-п.9 |
| 13 | ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС | 3 629 | 3 038 | 4 248 | п.1-п.9 |

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

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

Источник информации: "Справочник оценщика недвижимости - 2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" под ред. Лейфера Л.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

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% |

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

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

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 Л.А.).

Таблица 45. Значение коэффициента капитализации по данным справочника Лейфера

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

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

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

Таблица 47. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru

| Показатель | Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или 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 |
|------------|---|------------------|---|
| | | | |

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>

| | | | |
|--|----|-----|-----|
| Торговые помещения и здания | 7% | 10% | 12% |
| Офисные и другие общественные помещения и здания | 8% | 10% | 12% |

Таблица 48 Анализ ставок капитализации

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

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

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

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

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

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

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

| № п/п | Адрес расположения | Площадь | Цена предложения, руб. | НДС | Стоимость 1 кв. м | Интернет источник |
|-------|--|---------|------------------------|------|-------------------|---|
| 1 | Москва, улица Климашкина, 22 | 112,6 | 19 800 000 | вкл. | 175 844 | https://realty.yandex.ru/offer/5462851513175471665/ |
| 2 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинский пер., 9С1 | 90,4 | 18 730 000 | вкл. | 207 190 | https://www.cian.ru/sale/commercial/216775344/ |
| 3 | Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 2А | 73,2 | 11 000 000 | вкл. | 150 273 | https://www.cian.ru/sale/commercial/214697853/ |
| 4 | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Климашкина, 26 | 83 | 8 950 000 | вкл. | 107 831 | https://www.cian.ru/sale/commercial/212058573/ |
| 5 | Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 7/9 | 62 | 12 000 000 | вкл. | 193 548 | https://www.cian.ru/sale/commercial/210344903/ |
| 6 | Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 7/9 | 98,4 | 17 000 000 | вкл. | 172 764 | https://www.cian.ru/sale/commercial/210055130/ |
| 7 | Москва, Ленинградский проспект, 28 | 63 | 13 500 000 | вкл. | 214 286 | https://realty.yandex.ru/offer/873360235330794497/ |
| 8 | Москва, Новослободская улица, 67/69 | 101 | 15 450 000 | вкл. | 152 970 | https://realty.yandex.ru/offer/775679714499219969/ |
| 9 | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Электрический пер., 12 | 46,6 | 11 900 000 | вкл. | 255 365 | https://www.cian.ru/sale/commercial/149460557/ |

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 107 831 - 255 365 руб./кв. м с различным составом НДС (без учета скидки на торг)

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

| № п/п | Адрес расположения | Площадь, кв. м, т.ч.: | Ставка аренды, руб. за кв. м в год | НДС | Эксплуатационные расходы, т.ч.: | Коммунальные расходы | Интернет источник |
|-------|--|-----------------------|------------------------------------|------|---------------------------------|----------------------|---|
| 1 | Москва, Ленинградский проспект, 28 | 63 | 18 952 | вкл. | не вкл. | не вкл. | https://realty.yandex.ru/offer/7180217640256213504/ |
| 2 | Москва, Беговая улица, 4 | 100 | 22 800 | вкл. | вкл. | не вкл. | https://realty.yandex.ru/offer/4799064577059678042/ |
| 3 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 18 | 56 | 30 000 | вкл. | вкл. | не вкл. | https://www.cian.ru/rent/commercial/212164006/ |
| 4 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Новослободская ул., 36/1С1 | 87 | 48 275 | вкл. | вкл. | вкл. | https://www.cian.ru/rent/commercial/218390651/ |
| 5 | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Тишинская пл., 6 | 60 | 26 400 | вкл. | вкл. | вкл. | https://www.cian.ru/rent/commercial/198655842/ |
| 6 | Москва, Ленинградский проспект, 14к1 | 100 | 19 200 | вкл. | не вкл. | не вкл. | https://www.cian.ru/rent/commercial/207752437/ |
| 7 | Москва, САО, р-н Беговой, Ленинградский просп., 26К1 | 136 | 20 280 | вкл. | не вкл. | не вкл. | https://www.cian.ru/rent/commercial/163503759/ |
| 8 | Москва, САО, р-н Беговой, ул. Нижняя Масловка, 5К1 | 30 | 40 000 | вкл. | не вкл. | вкл. | https://www.cian.ru/rent/commercial/217625179/ |
| 9 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, 4-я Тверская-Ямская ул., 2/11С1 | 57,6 | 27 083 | вкл. | вкл. | не вкл. | https://www.cian.ru/rent/commercial/214277278/ |
| 10 | Москва, ЦАО, р-н Пресненский, ул. Малая Грузинская, 46 | 60 | 32 000 | вкл. | вкл. | не вкл. | https://www.cian.ru/rent/commercial/211569430/ |

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 18 952 - 48 275 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг)

Выводы

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение офисного 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 107 831 - 255 365 руб./кв. м²⁶;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 18 952 - 48 275 руб./кв. м в год с различным составом НДС и расходов (без учета скидки на торг) ²⁷.
- ✓ Операционные расходы для помещений офисного 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.

²⁴ См. раздел 9.6.

²⁵ См. раздел 9.6.

²⁶ См. раздел 9.7.

²⁷ См. раздел 9.7.

²⁸ См. раздел 9.6.

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 11).



Рисунок 11. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

10.5. Сравнительный подход

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

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

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

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

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

10.6. Доходный подход

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход включает в себя два основных метода:

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

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

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

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

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

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

Вывод

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

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

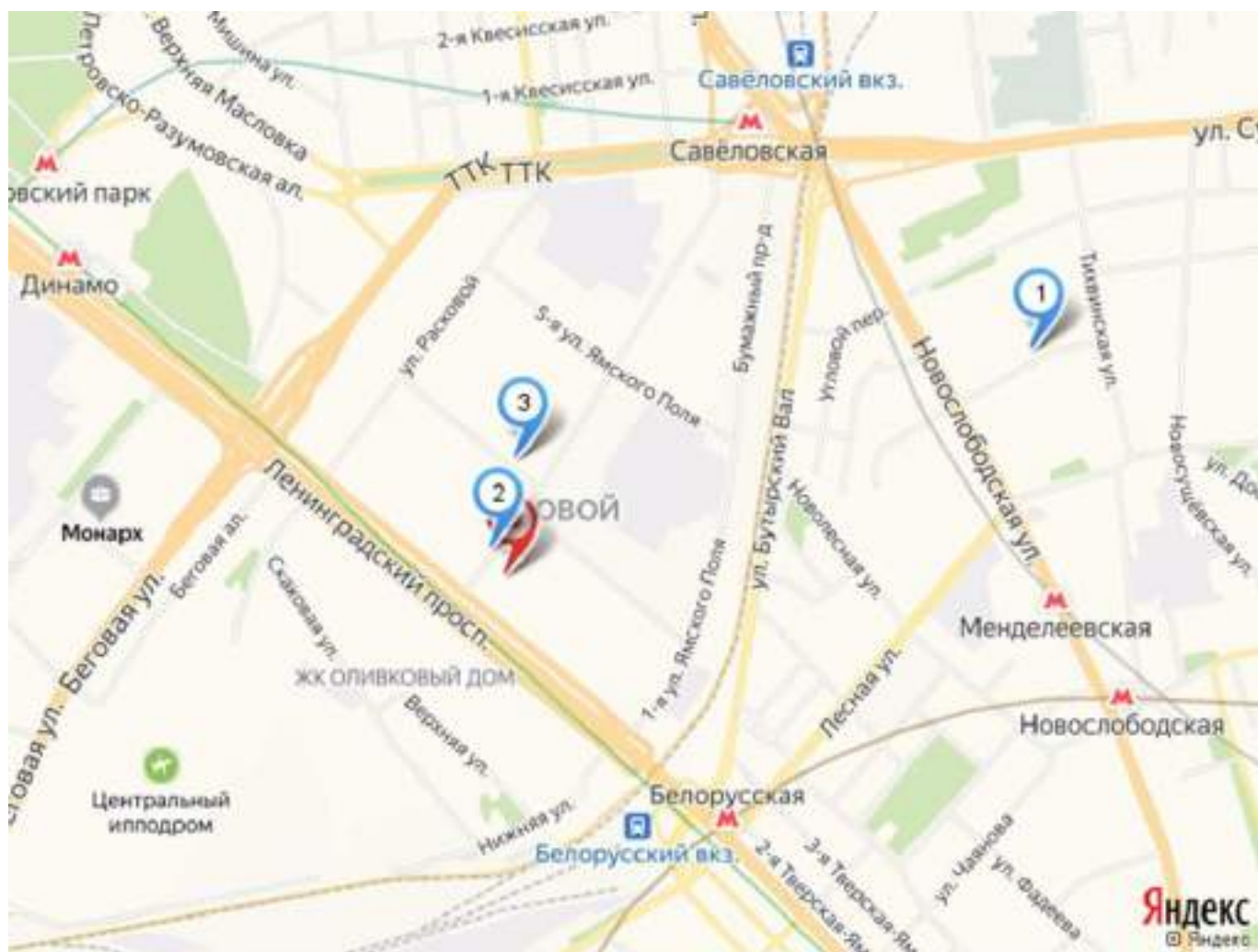
в) после применения корректировок качественных факторов стоимости применяется метод регрессионного анализа на основе данных сегмента рынка оцениваемого объекта и конструируется модель ценообразования, соответствующая рынку этого объекта, по которой и определяется расчетное значение искомой стоимости.

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

11.2. Выбор объектов-аналогов

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

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







-  Объект Оценки, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А
-  Объект-аналог №1, расположенный по адресу: Москва, Тихвинский пер., 9С1
-  Объект-аналог №2, расположенный по адресу: Москва, ул. Правды, 2А
-  Объект-аналог №3, расположенный по адресу: Москва, ул. Правды, 7/9

Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

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

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|--|-----------------------------------|---|---|---|
| Передаваемые права на улучшение | собственность | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Обременения | Не зарегистрировано | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Время продажи | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Торг | | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| Адрес расположения | г.Москва, ул.Правды, д.2А | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинский пер., 9С1 | Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 2А | Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 7/9 |
| Зона расположения | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК |
| Метро | Белорусская | Менделеевская | Белорусская | Белорусская |
| Расстояние до метро | 980,0 | 830,0 | 920,0 | 1 200,0 |
| Время в пути | 10-15 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | 10-15 минут пешком |
| Расположение входа | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы | Первая линия второстепенной улицы |
| Этаж | Этаж №1 | 1 этаж | цоколь | цоколь |
| Площадь, кв. м | 44,50 | 90,40 | 73,20 | 98,40 |
| площадь подвала, кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| площадь цокольного этажа, кв. м | 0,00 | 0,00 | 73,20 | 98,40 |
| площадь 1 этажа, кв. м | 44,50 | 90,40 | 0,00 | 0,00 |
| площадь 2 этажа (антресоли), кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Диапазон площади, кв. м | <50 | 50-100 | 50-100 | 50-100 |
| Тип входа | Общий | Отдельный | Общий | Отдельный |
| Наличие витринных окон | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Наличие парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Тип объекта | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение |
| Состояние отделки | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Наличие санузла | Есть | есть | есть | есть |
| Наиболее эффективное использование объекта | Офисное | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения |
| Цена предложения, руб. | | 18 730 000 | 11 000 000 | 17 000 000 |
| НДС | | вкл. | вкл. | вкл. |
| Цена предложения, руб. за 1 кв. м | | 207 190 | 150 273 | 172 764 |
| Интернет источник | | https://www.cian.ru/sale/commercial/216775344/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/214697853/ | https://www.cian.ru/sale/commercial/210055130/ |
| Контактный телефон | | 7 985 151-03-79 | 7 985 290-27-11 | 7 916 450-26-92 |
| Расчет корректировок | | | | |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог 1 | Аналог 2 | Аналог 3 |
|---|---------------------------|---|--|---|
| Цена предложения, руб. | | 18 730 000,00 | 11 000 000,00 | 17 000 000,00 |
| НДС | | вкл. | вкл. | вкл. |
| Цена предложения, руб. с НДС | | 18 730 000,00 | 11 000 000,00 | 17 000 000,00 |
| Площадь, кв. м | 44,50 | 90,40 | 73,20 | 98,40 |
| Цена за единицу площади , руб./кв. м | | 207 190,00 | 150 273,00 | 172 764,00 |
| Передаваемые права на улучшения | Право собственности | Право собственности | Право собственности | Право собственности |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 207 190,00 | 150 273,00 | 172 764,00 |
| Обременения | Не зарегистрировано | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 207 190,00 | 150 273,00 | 172 764,00 |
| Нетипичные условия финансирования | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 207 190,00 | 150 273,00 | 172 764,00 |
| Особые условия продажи | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 207 190,00 | 150 273,00 | 172 764,00 |
| Время продажи | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 207 190,00 | 150 273,00 | 172 764,00 |
| Торг | | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| Корректировка, % | | -10,30% | -10,30% | -10,30% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 185 849,00 | 134 795,00 | 154 969,00 |
| Адрес расположения | г.Москва, ул.Правды, д.2А | Москва, ЦАО, р-н Тверской, Тихвинский пер., 9С1 | Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 2А | Москва, САО, р-н Беговой, ул. Правды, 7/9 |
| Зона расположения | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 185 849,00 | 134 795,00 | 154 969,00 |
| Метро | Белорусская | Менделеевская | Белорусская | Белорусская |
| Расстояние от метро, м | 980,00 | 830,00 | 920,00 | 1 200,00 |
| Удаленность от метро | 10-15 минут пешком | 5-10 минут пешком | 10-15 минут пешком | 10-15 минут пешком |

| | | | | |
|--|-----------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Корректировка, % | | -6,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 174 698,00 | 134 795,00 | 154 969,00 |
| Расположение входа относительно линии застройки | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы | Первая линия второстепенной улицы |
| Корректировка, % | | 18,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 206 144,00 | 134 795,00 | 154 969,00 |
| Площадь, кв. м | 44,50 | 90,40 | 73,20 | 98,40 |
| Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м | <50 | 50-100 | 50-100 | 50-100 |
| Корректировка, % | | 4,00% | 4,00% | 4,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 214 390,00 | 140 187,00 | 161 168,00 |
| Этаж | Этаж №1 | 1 этаж | цоколь | цоколь |
| Корректировка, % | | 0,00% | 33,33% | 33,33% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 214 390,00 | 186 911,00 | 214 885,00 |
| Тип входа | Общий | Отдельный | Общий | Отдельный |
| Корректировка, % | | -13,00% | 0,00% | -13,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 186 519,00 | 186 911,00 | 186 950,00 |
| Наличие витрин | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 186 519,00 | 186 911,00 | 186 950,00 |
| Наличие парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 186 519,00 | 186 911,00 | 186 950,00 |
| Тип объекта | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 186 519,00 | 186 911,00 | 186 950,00 |
| Состояние отделки | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Корректировка, руб./кв. м | | -5 023,00 | -5 023,00 | -5 023,00 |
| Корректировка, % | | -2,69% | -2,69% | -2,69% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 181 496,00 | 181 888,00 | 181 927,00 |
| Наличие санузла | Есть | есть | есть | есть |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| | | | | |
|--|--------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 181 496,00 | 181 888,00 | 181 927,00 |
| Наиболее эффективное использование здания | Офисное | Свободного назначения | Свободного назначения | Свободного назначения |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 181 496,00 | 181 888,00 | 181 927,00 |
| Характеристики (элементы) | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | | 181 496,00 | 181 888,00 | 181 927,00 |
| Отклонение от скорректированной цены за кв.м, % | | 2% | 35% | 17% |
| Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения) | | 50,00 | 2,90 | 5,90 |
| Весовой коэффициент | | 0,85 | 0,05 | 0,10 |
| Коэффициент вариации | | | | |
| Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС, руб./кв. м | 181 377,00 | | | |
| Площадь объекта оценки, кв. м | 44,50 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу с НДС, руб. | 8 071 000,00 | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу без НДС, руб. | 6 726 000,00 | | | |

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

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

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

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

11.4. Обоснование и расчет корректировок

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

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

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

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

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Этаж | Этаж №1 | 1 этаж | цоколь | цоколь |
| Доля 1 этажа | 1,00 | 1,00 | 0,00 | 0,00 |
| Доля подвала | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Доля цоколя | 0,00 | 0,00 | 1,00 | 1,00 |
| 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 | 0,7500 | 0,7500 |
| Корректировка, % | 0,00 | 0,00% | 33,33% | 33,33% |

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

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

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π_i).

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

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

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

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

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

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

11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

| Наименование | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. с НДС (округленно) | Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. без НДС (округленно) |
|---|---|---|
| Объект нежилого фонда, общей площадью 44,5 кв.м, кад.номер 77:09:0004021:5684, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А | 8 071 000 | 6 726 000 |

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.

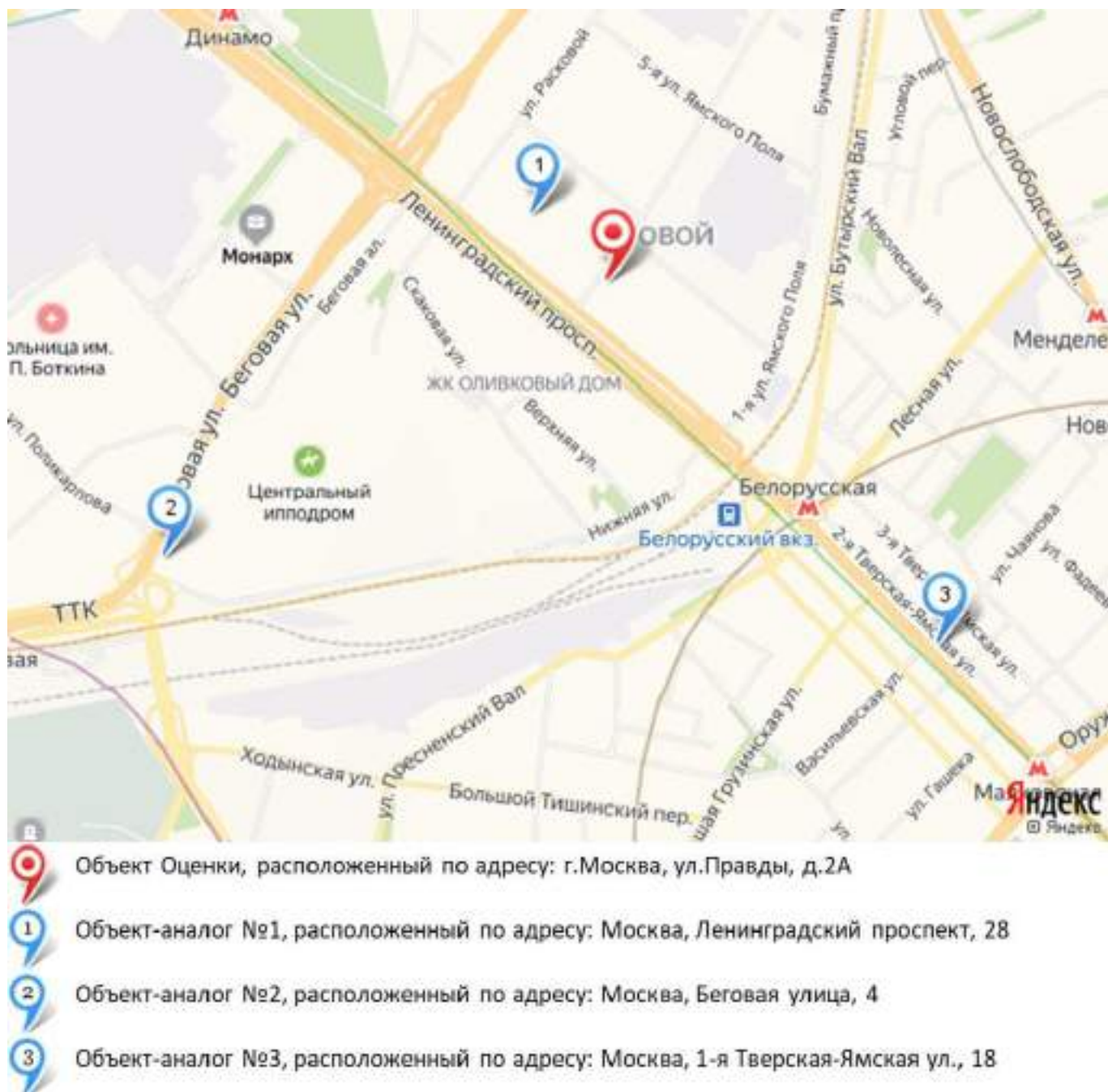


Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 53. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы

| Элементы сравнения | Объект оценки | Объект-аналог № 1 | Объект-аналог № 2 | Объект-аналог № 3 |
|------------------------------------|-----------------------------------|---|---|---|
| Время продажи | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Торг | | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| Адрес расположения | г.Москва, ул.Правды, д.2А | Москва, Ленинградский проспект, 28 | Москва, Беговая улица, 4 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 18 |
| Зона расположения | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК |
| Метро | Белорусская | Динамо | Беговая | Маяковская |
| Расстояние до метро, м | 980 | 1 200 | 670 | 330 |
| Время в пути | 10-15 минут пешком | 10-15 минут пешком | 5-10 минут пешком | до 5 минут пешком |
| Расположение входа | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы |
| Этаж | Этаж №1 | 1 этаже | 1 этаже | 1 этаж |
| Площадь, кв. м | 44,50 | 63,00 | 100,00 | 56,00 |
| 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 | 44,50 | 63,00 | 100,00 | 56,00 |
| площадь 2 этажа (антресоли), кв. м | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Диапазон площади, кв. м | <50 | 50-100 | 100-250 | 50-100 |
| Тип входа | Общий | Отдельный | Отдельный | Общий |
| Наличие витринных окон | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Наличие парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Тип объекта | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение |
| Состояние отделки | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Наличие санузла | Есть | есть | есть | есть |
| Эксплуатационные расходы, в т.ч.: | вкл. | не вкл. | вкл. | вкл. |
| Коммунальные расходы | не вкл. | не вкл. | не вкл. | не вкл. |
| Наиболее эффективное использование | Офисное | Свободного назначения | Офисное | Свободного назначения |
| Ставка аренды за кв.м. в год, руб. | | 18 952 | 22 800 | 30 000 |
| НДС | | вкл. | вкл. | вкл. |
| Интернет источник | | https://realty.yandex.ru/offer/7180217640256213504/ | https://realty.yandex.ru/offer/4799064577059678042/ | https://www.cian.ru/rent/commercial/212164006/ |
| Контактный телефон | | 7 (916) 828-65-66 | 7 (916) 875-22-81, 7 (495) 787-08-52 | 7 916 851-04-61 |
| Расчет корректировок | | | | |

| Элементы сравнения | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|---|-----------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--|
| Площадь, кв. м | 44,50 | 63,00 | 100,00 | 56,00 |
| Ставка аренды, руб./кв. м в год | | 18 952,00 | 22 800,00 | 30 000,00 |
| Обременения | Нет | Не выявлены | Не выявлены | Не выявлены |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 18 952,00 | 22 800,00 | 30 000,00 |
| Эксплуатационные расходы | вкл. | не вкл. | вкл. | вкл. |
| Корректировка, руб./кв. м в год с НДС | | 496,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 19 448,00 | 22 800,00 | 30 000,00 |
| Коммунальные расходы в составе ЭР | не вкл. | не вкл. | не вкл. | не вкл. |
| Корректировка, руб./кв. м в год с НДС | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 19 448,00 | 22 800,00 | 30 000,00 |
| Время продажи | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 | Октябрь 2019 |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 19 448,00 | 22 800,00 | 30 000,00 |
| Торг | | Предусмотрен | Предусмотрен | Предусмотрен |
| Корректировка, % | | -8,30% | -8,30% | -8,30% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 17 834,00 | 20 908,00 | 27 510,00 |
| Адрес расположения | г.Москва, ул.Правды, д.2А | Москва, Ленинградский проспект, 28 | Москва, Беговая улица, 4 | Москва, ЦАО, р-н Тверской, 1-я Тверская-Ямская ул., 18 |
| Зона расположения | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК | СК-ТТК |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 17 834,00 | 20 908,00 | 27 510,00 |
| Расстояние до метро, м | 980 | 1 200 | 670 | 330 |
| Метро | Белорусская | Динамо | Беговая | Маяковская |
| Время в пути | 10-15 минут пешком | 10-15 минут пешком | 5-10 минут пешком | до 5 минут пешком |
| Корректировка, % | | 0,00% | -6,00% | -12,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 17 834,00 | 19 654,00 | 24 209,00 |
| Расположение входа относительно линии застройки | Первая линия второстепенной улицы | Внутриквартально/вход со двора | Внутриквартально/вход со двора | Первая линия второстепенной улицы |
| Корректировка, % | | 18,00% | 18,00% | 0,00% |

| | | | | |
|---|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 21 044,00 | 23 192,00 | 24 209,00 |
| Площадь, кв.м. | 44,50 | 63,00 | 100,00 | 56,00 |
| Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м | <50 | 50-100 | 100-250 | 50-100 |
| Корректировка, % | | 4,00% | 14,00% | 4,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 21 886,00 | 26 439,00 | 25 177,00 |
| Этаж | Этаж №1 | 1 этаже | 1 этаже | 1 этаж |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 21 886,00 | 26 439,00 | 25 177,00 |
| Тип входа | Общий | Отдельный | Отдельный | Общий |
| Корректировка, % | | -13,00% | -13,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 19 041,00 | 23 002,00 | 25 177,00 |
| Наличие витрин | Нет | Нет | Нет | Нет |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка | | 19 041,00 | 23 002,00 | 25 177,00 |
| Наличие парковки | стихийная | стихийная | стихийная | стихийная |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 19 041,00 | 23 002,00 | 25 177,00 |
| Тип объекта | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение | Нежилое встроенное помещение |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 19 041,00 | 23 002,00 | 25 177,00 |
| Состояние отделки | Требуется косметический ремонт | Стандартная отделка | Стандартная отделка | Стандартная отделка |
| Корректировка, руб./кв. м с НДС | | -352,00 | -352,00 | -352,00 |
| Корректировка, % | | -1,85% | -1,53% | -1,40% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 18 689,00 | 22 650,00 | 24 825,00 |
| Наличие санузла | Есть | есть | есть | есть |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 18 689,00 | 22 650,00 | 24 825,00 |
| Наиболее эффективное использование здания (помещения) | Офисное | Свободного назначения | Офисное | Свободного назначения |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |

| | | | | |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 18 689,00 | 22 650,00 | 24 825,00 |
| Характеристики (элементы) | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют | Отсутствуют |
| Корректировка, % | | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год с НДС | | 18 689,00 | 22 650,00 | 24 825,00 |
| Отклонение от скорректированной цены за кв.м, % | | 5% | 8% | 10% |
| Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения) | | 20,0 | 12,5 | 10,0 |
| Весовой коэффициент | | 0,47 | 0,29 | 0,24 |
| Коэффициент вариации | 14,00% | | | |
| Средневзвешенная рыночная ставка аренды, руб./кв. м в год с НДС | 21 295 | | | |
| Средневзвешенная рыночная ставка аренды руб./кв. м в год без НДС | 17 746 | | | |

12.3. Обоснование и расчет корректировок

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

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

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

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

| Показатель | Объект оценки | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
|--|---------------|-----------|-----------|-----------|
| Этаж | Этаж №1 | 1 этаже | 1 этаже | 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% | 0,00% |

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

Коэффициент вариации случайной величины – это мера относительного разброса случайной величины. Она показывает, какую долю среднего значения этой величины составляет ее средний разброс и исчисляется в процентах. В отличие от среднего квадратического или стандартного отклонения измеряет не

абсолютную, а относительную меру разброса значений признака в статистической совокупности. По мнению автора рассматриваемого коэффициента К. Пирсона – коэффициент вариации эффективнее абсолютного показателя вариации. Если рассчитанный коэффициент вариации составляют менее 30%, то статистическая выборка по объектам-аналогам достоверна для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

Для расчета весовых коэффициентов определим итоговое отклонение каждого аналога от первоначальной цены (Π_i).

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

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

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

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

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

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

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 17 746 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 Офисное помещение.

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

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

12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, м²;

C_a – арендная ставка, руб./год/м².

12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

Расчет операционных расходов

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

12.6. Расчет чистого операционного дохода

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

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

где:

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

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

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

12.7. Расчет ставки капитализации

Согласно данным, раздела 9.6 настоящего отчета ставка капитализации для аналогичных оцениваемому 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 | 17 746,0 |
| 2 | Общая площадь объекта оценки, кв.м | 44,5 |
| 3 | Потенциальный валовый доход (ПВД), руб. без НДС | 789 697 |
| 4 | Потери от недозагрузки объекта, % | 10,30% |
| 5 | Действительный валовый доход (ДВД), руб. без НДС | 708 358 |
| 6 | Операционные расходы от ПВД, % | 17,5% |
| 7 | Операционные расходы от ПВД, руб. | 138 197 |
| 8 | Чистый денежный поток, руб. без НДС | 570 161 |
| 9 | Ставка капитализации, % | 11,15% |
| 10 | Рыночная стоимость без НДС, руб. | 5 114 000 |
| 11 | Рыночная стоимость с НДС, руб. | 6 137 000 |

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 44,5 кв.м, кад.номер 77:09:0004021:5684, расположенный по адресу: г.Москва, ул.Правды, д.2А | 6 137 000 | 5 114 000 |