

**Таблица 38. Исходные рыночные данные для расчета  
корректировки на состояние отделки**

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв. м площадь и по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв.м площадь и по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв.м, без НДС	Среднее значение руб./кв.м в год, без НДС
Капитальный ремонт	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	7 400	9 000	16 400	15 920	13 267	1 028
	<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	7 700		16 700			
	<a href="http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html">http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html</a>	5 000		14 000			
	<a href="http://evdom.ru/remont/types/major/">http://evdom.ru/remont/types/major/</a>	7 500		16 500			
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	7 000		16 000			
Косметический ремонт	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	2 400	2 700	5 100	5 023	4 186	324
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	2 000		4 700			
	<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	2 400		5 100			
	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	2 490		5 190			
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	4 900	7 400	12 300	12 398	10 332	801
	<a href="http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html">http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html</a>	4 600		12 000			
	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	5 490		12 890			
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	5 000		12 400			
Улучшенная отделка (евроремонт)	<a href="http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php">http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php</a>	11 400	17 500	28 900	26 723	22 269	1 726
	<a href="http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html">http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html</a>	8 000		25 500			
	<a href="http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch">http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--plai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch</a>	7 490		24 990			
	<a href="http://www.otremontiruem.ru/">http://www.otremontiruem.ru/</a>	10 000		27 500			

*Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика*

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

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

*Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика*

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$П_{со} = СО * К,$$

где:

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

$СО$  – стоимость затрат на ремонт соответствующего вида за 1 кв. м площади по полу;

$К$  – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 6,25%<sup>22</sup>, 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:

$$К_{сост} = С_{о.о.} - С_{о.а.},$$

где:

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

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

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

**Таблица 40. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, без 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	895	1356	1890	1670

<sup>22</sup> Источник: <http://www.cbr.ru>

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Стандартная отделка	-895	0	314	995	775
Требуется косметический ремонт	-1356	-314	0	681	461
Требуется капитальный ремонт	-1890	-995	-681	0	-220
Без отделки	-1670	-775	-461	220	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 №25, 2019 г., ООО «Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)» под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

**Таблица 41. Размер эксплуатационных и операционных расходов**

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	8 362	6 281	4 435
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	5 624	4 319	2 888
Торговые помещения:			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	9 352	7 777	5 849
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	6 606	5225	3 993
Производственно-складские помещения			
Операционные расходы с НДС, руб. / кв. м в год	3 145	2 834	1 985
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи с НДС, руб. / кв. м в год	2 461	2029	1 497

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 7. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.**

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22<sup>23</sup>%, 24% и 20% соответственно от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

**Таблица 42. Размер расходов для помещений класса С различного назначения<sup>24</sup>**

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	складские помещения	Источник информации
1	ОР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	5 142	4 435	5 849	1 985	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
2	ОР без НДС, руб. за 1 кв. м в год	4 285	3 696	4 874	1 654	п.1/1,2
3	КР, % от ОР	22,00%	24,00%	20,00%	12,00%	RWAY №238 (январь 2015)
4	КР с НДС, руб. за 1 кв. м в год	1131	1064	1170	238	п.1*п.3
5	Нетипичные расходы (НР), в т.ч.					
6	Уборка общих площадей	15,00%	14,00%	16,00%	22,00%	RWAY №238 (январь 2015)
7	Услуги ресепшн	1,50%	3,00%	0,00%	0,00%	RWAY №238 (январь 2015)
8	Охрана	11,50%	13,00%	10,00%	14,00%	RWAY №238 (январь 2015)
9	НР, руб. за 1 кв. м в год с НДС	1 440	1 331	1 521	715	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	3 441	2 888	3 993	1 497	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)"
11	ЭР с учетом коммунальных платежей и нетипичных	2 868	2 407	3 328	1 248	п.10/1,2

<sup>23</sup> Для ПСН принимается на уровне среднего значения между значениями для административного и торгового назначения

<sup>24</sup> Класс С является наиболее близким к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости

№ п/п	Наименование показателя	ПСН	офисные помещения	торговые помещения	складские помещения	Источник информации
	расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС					
12	ОР за минусом нетипичных и коммунальных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	870	493	1 302	544	п.10-п.4-п.9
13	ОР за минусом нетипичных расходов, руб. за 1 кв. м в год с НДС	3 702	3 104	4 328	1 270	п.1-п.9

**Таблица 43. Значения расходов на содержание объекта в процентах от ПВД и границы интервалов**

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходных типов 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.

### 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 44. 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 45. Корректировка на доступ для офисного-торговых объектов**

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

### Наличие долгосрочных договоров аренды

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

В зависимости от арендной ставки по договору влияние данного фактора может быть, как положительным (если арендная ставка выше среднерыночных данных), так и отрицательным (если арендная ставка ниже

среднерыночных данных). Степень влияния данного фактора на стоимость обуславливается разницей за период аренды рыночной и договорной ставок аренды. Как правило, в рамках оценки, в качестве аналогов подбираются объекты без обременения долгосрочными договорами аренды или возможностью расторжения данных договоров аренды без ущерба для потенциального покупателя.

### **Передаваемые права**

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

Корректировка вводится к общей стоимости объектов недвижимости, связана с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на земельный участок и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на земельный участок. По данным Сборника рыночных корректировок СРК-2019 под редакцией Е.Е. Яскевича (таблица 25) корректировка для офисного сегмента г. Москвы на удалении 5-7 км от центра составляет 9% (корректировка от права аренды к праву собственности) или понижающая корректировка -8,4% (от права собственности к праву аренды).

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РС собств./РС аренда
1.	Москва			
1.1		торговое	До 5	1,108
1.2.		торговое	5-10	1,092
1.3.		офисное	До 2,5	1,111
1.4.		офисное	5.....7	1,092
1.5.		офисное	12...14	1,116
1.6.		Производственно-складское	8....10	1,076
1.7.		Производственно-складское	10....14	1,009

### **Ставка доходности**

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt<sup>25</sup>, а также данных Справочника оценщика недвижимости-2018 "Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов" (Нижний Новгород 2018, под общей редакцией Лейфера Л.А.).

<sup>25</sup>

<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1812-koeffitsienty-kapitalizatsii-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>



**Таблица 46. 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 47. 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 48. Значение коэффициента капитализации по данным statrielt.ru**

Показатель	Объекты недвижимости высокого класса качества (А+, А), в отличном или очень хорошем тех состоянии, расположенные на красной линии улицы с высоким автомобильным и/или пешеходным трафиком	Среднее значение	Объекты недвижимости низкого класса качества (С, D), в удовлетворительном тех состоянии, расположенные на второй линии улицы (внутри квартала) с низким автомобильным и/или пешеходным трафиком
Торговые помещения и здания	7%	10%	12%
Офисные и другие общественные помещения и здания	8%	10%	12%

**Таблица 49. 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	11,15%	Расчеты оценщика

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
				типы объектов" под ред. Лейфера Л.А.,		

**Таблица 50. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду и границы интервалов**

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

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

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

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



**Таблица 51. Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым**

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8
Фото аналога								
Передаваемые права на объект недвижимости	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обременения	Не выявлены	Право собственности	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время предложения (продажи)	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20
Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Малая Семеновская ул., 6	Москва, улица Сельскохозяйственная, 7с2	Москва, м. Медведково, Ротерта ул, 2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакуинская ул., 80С1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Медовый пер., 3	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Кирпичная ул., 7	Москва, ВАО, р-н Богородское, Бойцовая ул., 12С1	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 34С12
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД
Метро	Электrozаводская	Улица Сергея Эйзенштейна	Бабушкинская	Электrozаводская	Электrozаводская	Семеновская	Бульвар Рокоссовского	Электrozаводская
Расстояние от метро, м.	400,00	940,00	4900,00	1100,00	360,00	760,00	1100,00	850,00
Время в пути	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	более 10 минут транспортом	10-15 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Описание конструктивных элементов	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями
Расположение здания и входа	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартальный вход со двора	Внутриквартальный вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Этажность	2 этажа	подвал+1 этаж+2этаж	1 этаж+2этаж	этажа+подвал+мансарда	1 этаж	1 этаж	2 этажа	2 этажа
Площадь	831,0	1363,6	952,2	741,1	709,0	1146,9	540,0	862,0
площадь подвала	0,0	454,5	0,0	185,3	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8
площадь 1 этажа	416,0	454,5	476,1	185,3	709,0	1146,9	270,0	431,0
площадь 2 этажа (антресоли)	415,0	454,5	476,1	370,6	0,0	0,0	270,0	431,0
Диапазон площади	500-1000	1000-1500	500-1000	500-1000	500-1000	1000-1500	500-1000	500-1000
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	организованная	стихийная	организованная	организованная	стихийная	стихийная
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие долгосрочных договоров аренды	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет	нет
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Кадастровый номер участка	77:03:0003013:4087	77:02:0018010:1054	77:02:0013006:22	77:01:0003026:19	77:03:0003013:56	77:03:0004004:35	77:03:0001011:25	77:01:0003027:88
Площадь земельного участка, кв. м	680	1584	4425	259	884,00	2652	472,00	504
Кадастровая стоимость, руб./кв. м	37 048	50 404	1 504	60 683	37 143	12 478	45 533	60 427
Права на земельный участок	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Разрешенное использование	участки размещения административно-деловых объектов: объекты размещения офисных помещений (1.2.7)	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	участки размещения общественно-деловых объектов - объекты размещения офисных помещений, деловых центров с несколькими функциями	эксплуатации административного здания и благоустройства территории.	эксплуатации административного здания	для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	эксплуатации помещений под бытовое обслуживание	эксплуатации здания под административные цели
Цена предложения, руб.	120 000 000	130 000 000	79 000 000	89 000 000	180 000 900	150 000 000	75 000 000	90 000 000
НДС	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Стоимость 1 кв. м	144 404	95 336	82 966	120 092	253 880	130 787	138 889	104 408
Интернет источник	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224178131/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224178131/</a>	<a href="https://move.ru/objects/moskva_ulica_selskohozyaystvennaya_d_7s2_6822291939/">https://move.ru/objects/moskva_ulica_selskohozyaystvennaya_d_7s2_6822291939/</a>	<a href="https://www.gdeetodom.ru/obj/commercial/msk/6191667309/">https://www.gdeetodom.ru/obj/commercial/msk/6191667309/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224307280/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224307280/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224136805/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224136805/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/215646013/">https://www.cian.ru/sale/commercial/215646013/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/221289648/">https://www.cian.ru/sale/commercial/221289648/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/209226559/">https://www.cian.ru/sale/commercial/209226559/</a>
Контактный телефон	8 912 099 44 65	89 686 108 842	8 968 610 88 42	8 916 810 11 31	8 916 450 89 53	89 85 640 22 19	8 916 070 25 40	8 917 520 55 49

В соответствии с выборкой диапазон продаж объектов сопоставимого назначения в различных районах Москвы (в зоне ТТК-МКАД) составляет 82966 – 253880 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

**Таблица 52. Выборка объектов-аналогов по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым**

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Время предложения (продажи)	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20	янв.20
Торг	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Суворовская ул., 5	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 9С14г	Москва, ВАО, р-н Северное Измайлово, 15-я Парковая ул., 40К5	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Госпитальная пл., 2с12	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Большая Почтовая ул., 36, стр. 2	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Суворовская ул., 8С3	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Малая Семеновская ул., 30С2	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, ул. 9-я Соколиной Горы, 6С2	Москва, ВАО, р-н Сокольники, Колодезный пер., 3С29	Москва, ЦАО, Воронцовская ул., 19АС2
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ЧТК-МКАД	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	СК-ТТК
Метро	Электrozаводская	Электrozаводская	Щелковская	Бауманская	Электrozаводская	Преображенская площадь	Семеновская	Соколиная Гора	Электrozаводская	Марксистская
Расстояние от метро, м	860,0	1000,0	1800,0	1800,0	770,0	650,0	260,0	1100,0	970,0	440,00
Время в пути	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	до 5 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком
Расположение входа	Внутриквартальный/вход со двора	Внутриквартальный/вход со двора	Внутриквартальный/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартальный/вход со двора	Первая линия магистральной улицы	Внутриквартальный/вход со двора	Внутриквартальный/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	2 этажа	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м, т.ч.:	150,0	474,0	523,0	351,6	106,0	160,0	60,0	100,0	180,0	1007,4
площадь подвала, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь цокольного этажа, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь 1 этажа, кв. м	150,0	474,0	523,0	176,7	106,0	160,0	60,0	100,0	180,0	1007,4
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,0	0,0	0,0	174,9	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
площадь вспомогательных помещений, кв. м	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Диапазон площади, кв. м	100-250	250-500	500-1000	250-500	100-250	100-250	50-100	100-250	100-250	1000-1500
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Общий	Общий	Отдельный
Наличие витрин	Нет	Нет	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	организованная	стихийная	стихийная	стихийная	организованная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое отдельно стоящее здание
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Требуется капитальный ремонт
Наличие санузла	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	не вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.	не вкл.	не вкл.	вкл.	не вкл.	не вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения

№ п/п	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Огражденная охраняемая территории	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды, руб. за кв. м в год	24 000	18 000	24 000	17 046	18 113	15 000	44 000	10 000	26 000	23 824
НДС	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.	вкл.
Интернет источник	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222918911/">https://www.cian.ru/rent/commercial/222918911/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222526191/">https://www.cian.ru/rent/commercial/222526191/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/221461672/">https://www.cian.ru/rent/commercial/221461672/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218948934/">https://www.cian.ru/rent/commercial/218948934/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222942040/">https://www.cian.ru/rent/commercial/222942040/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/223420997/">https://www.cian.ru/rent/commercial/223420997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/215723411/">https://www.cian.ru/rent/commercial/215723411/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/216945441/">https://www.cian.ru/rent/commercial/216945441/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/224349637/">https://www.cian.ru/rent/commercial/224349637/</a>	<a href="https://www.gdeetotdom.ru/object/commercial/msk/6199384871/">https://www.gdeetotdom.ru/object/commercial/msk/6199384871/</a>
Контактный телефон	8 916 330 41 82	8 985 380 53 02	8 985 380 53 02	8 916 660 22 84	8 910 470 17 38	8 916 241 24 38	8 963 777 87 07	8 985 380 95 86	8 916 080 37 46	8 968 610 88 42

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 10000 - 44000 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).

### Выводы

- ✓ Объект оценки представляет собой административное здание с возможностью использования под объекты административно-офисного назначения, а также свободного назначения;
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 10,3%<sup>26</sup>;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
  - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 11,15%<sup>27</sup>;
 Операционные расходы для помещений офисно-торгового назначения составляют в среднем 17,5%<sup>28</sup>.

<sup>26</sup> См. раздел 9.6

<sup>27</sup> См. раздел 9.6

<sup>28</sup> 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 договора на проведение оценки.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
  - 3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
  - 3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
  - 3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
  - 3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчётов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику отчёта об оценке.

## 10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 8).



**Рисунок 8. Методическая структура определения рыночной стоимости**

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

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

## 10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

## 10.4. Затратный подход

В соответствии со стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256 «Об утверждении федерального стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1).» затратному подходу дается следующее определение: «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно



утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Оцениваемое здание расположено на земельном участке площадью 1107 кв.м с кадастровым номером 77:03:0003012:31 и адресным ориентиром: г. Москва, Электрозаводская ул., вл. 37/4, стр. 7.

На указанном земельном участке также расположен иной объект капитального строительства, часть которого находится в частной собственности (кадастровый номер 77:03:0003012:1075 (производственное)).

Согласно пункту 1.1 ст. 39.20 ЗК РФ земельные участки, находящиеся в государственной собственности, не предоставляются в собственность или в аренду собственникам и иным правообладателям сооружений, которые могут размещаться на таких земельных участках на основании сервитута, публичного сервитута или в соответствии со статьей 39.36 ЗК РФ.

Проектом межевания территории квартала предусмотрен единый земельный участок под вышеуказанными объектами капитального строительства, в связи с чем в настоящее время он является неделимым.

Земельный участок с кадастровым номером 77:03:0003012:31 находится в аренде ООО «КЕДР-И» на основании договора с множественностью лиц на стороне арендатора от 30.09.2004 № М-03-506302 (запись в ЕГРН от 29.12.2004 № 77-01/03-203/2004-839). Статус договора аренды действующий.

В соответствии с пп. 1 п. 4 ст. 35 ЗК РФ отчуждение здания, находящегося на земельном участке и принадлежащего одному лицу, производится вместе с земельным участком за исключением отчуждения части здания, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка.

Согласно п. 2 ст. 39.20 ЗК РФ в случае, если здание, сооружение, расположенное на земельном участке, раздел которого невозможно осуществить без нарушений требований к образуемым или измененным земельным участкам (далее - неделимый земельный участок), либо на таком земельном участке расположены несколько зданий, сооружений, принадлежащих нескольким лицам на праве частной собственности, эти лица имеют право на приобретение такого земельного участка в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора.

С учетом изложенного, нежилое здание будет продаваться без земельного участка, на котором оно расположено. В последствии собственник оцениваемого здания имеет право на заключение договора аренды на земельный участок, относящийся к оцениваемому зданию, с множественностью лиц.

Рыночная стоимость объекта оценки определена без выделения стоимости прав на земельный участок.

Таким образом, определение полной стоимости объекта оценки затратным подходом не предоставляется возможным, данный подход не использовался при расчете рыночной стоимости объекта оценки.



Вместе с тем, оцениваемое нежилое здание требует проведения капитального ремонта. Методы затратного подхода были применены для определения стоимости восстановительных работ при расчете рыночной стоимости доходным и сравнительным подходами.

### **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.

## 11. Расчет стоимости здания затратным подходом

Согласно затратному подходу общая стоимость объекта недвижимости (С<sub>об</sub>) определяется как суммы стоимости участка земли (С<sub>уз</sub>) и затрат на замещение (или воспроизводство) объекта недвижимости (С<sub>вс</sub>) за минусом совокупного износа и устареваний (С<sub>из</sub>):

$$C_{об} = C_{зу} + C_{вс} - C_{из}$$

**Восстановительная стоимость (ВС)** - рассчитываемая в текущих ценах стоимость строительства оцениваемого объекта недвижимости как нового, без учета износа и соотнесенная к дате оценки. Восстановительная стоимость может рассчитываться на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

**Затраты на замещение** — стоимость строительства, в текущих ценах, здания, имеющего эквивалентную полезность с объектом оценки, но построенного из новых материалов и в соответствии с современными стандартами, дизайном и планировкой.

**Затраты на воспроизводство** — стоимость строительства, в текущих ценах, точной копии здания, с использованием точно таких же материалов, строительных стандартов, дизайна и с тем же качеством работ (которые воплощают в себе все недостатки, «несоответствия» и устаревание), что и у объекта оценки.

В зависимости от цели оценки и, как следствие, закладываемой точности расчетных процедур, существует несколько способов определения затрат на замещение:

- ♦ метод сравнительной единицы;
- ♦ метод разбивки по компонентам;
- ♦ метод количественного обследования.

**Метод сравнительной единицы.** Данный метод предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета затрат на замещение оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы укрупненных показателей сметной стоимости строительства (УПСС) (сборники «КО-ИНВЕСТ», «Укрупненные показатели восстановительной стоимости» (УПВС) и т.д.).

**Метод разбивки по компонентам.** Отличие данного метода от предыдущего заключается в том, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

**Метод количественного обследования.** Этот метод основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат, необходим учет накладных расходов и иных затрат. Иными

словами, составляется полная смета воссоздания оцениваемого объекта. Метод количественного обследования является базой для применения вышеизложенных методик расчета затрат на замещения и показывает наиболее точные результаты по сравнению с ними, однако является наиболее трудоемким и требующим от Оценщика специальных знаний в области строительства.

### 11.1. Расчет стоимости восстановительных работ

Так как объект оценки не эксплуатируется, для организации административного здания требуется проведения капитального ремонта.

Стоимость восстановительных работ была определена методом сравнительной единицы с использованием сборников:

- УПСС «Общественные здания и сооружения», КО-ИНВЕСТ, 2016, г. Москва;
- Информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», выпуск 109, 2019 г., ООО «КО-ИНВЕСТ», г. Москва.

Расчет восстановительной стоимости здания, в котором расположен объект оценки, осуществлен по формуле:

$$BC = УПСС * N * K_1 * K_2 * K_3 * K_4$$

где:

**BC** – восстановительная стоимость здания, руб.;

**УПСС** – укрупненный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения (1 м<sup>2</sup>; 1 м<sup>3</sup>) в ценах на 01.01.2016, определенный на основе данных Сборника КО-Инвест «Общественные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год.

Общий показатель УПСС составляет 8370 руб./м<sup>3</sup>.

Основываясь на данных визуального осмотра, были выявлены (экспертно) элементы, необходимые к восстановлению/полной замене в рамках проведения капитального ремонта здания:

- ремонт внешней отделки стен;
- 100% замена внутренней отделки;
- 100% замена полов;
- 100% замена проемов;
- ремонт кровли (экспертно: износ 40%);
- 100% замена системы водоснабжения и канализации;
- 100% замена системы электроснабжения и освещения;
- 100% прочих систем и спецоборудования.

Таким образом, показатель стоимости восстановительных работ, рассчитанный на основе данных КО-ИНВЕСТ составил 4608,52 руб./м<sup>3</sup>, а именно по элементам выбранного аналога:

- отделка наружных стен 337,66 руб./м<sup>3</sup> (2597,37\*0,13<sup>29</sup>);
- внутренняя отделка 501,03 руб./м<sup>3</sup>;
- полы 669,5 руб./м<sup>3</sup>;
- система электроснабжения и освещения 826,69 руб./м<sup>3</sup>;
- водоснабжение и канализация 512,28 руб./м<sup>3</sup>;

---

<sup>29</sup> Объект оценки нуждается в ремонте фасада. Корректировка в размере 0,13 от стоимостного элемента «Стены наружные» была взята согласно Приложению к изданиям Ко-Инвест. «Стоимостные коэффициенты по элементам здания» (скрин приведен в Приложении к Отчету).

- проемы 753,72 руб./ м<sup>3</sup>;
- кровля 239,96 руб./ м<sup>3</sup> (2417\*(1,51/1,05<sup>30</sup>))\*40%);
- прочие системы и спецоборудование 168,28 руб./м<sup>3</sup>.

**N** – количество единиц сравнения (общая площадь здания, объем здания);

**K<sub>1</sub>** – регионально-климатический коэффициент (источник: Сборник КО-Инвест «Общественные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

**K<sub>2</sub>** – объемно-планировочный поправочный коэффициент (источник: Сборник КО-Инвест «Общественные здания и сооружения. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

**Таблица 53. Расчет объемно-планировочного корректирующего коэффициента**

<b>V<sub>о</sub> / V<sub>спр</sub></b>	<b>K<sub>о</sub></b>	<b>S<sub>о</sub> / S<sub>спр</sub></b>	<b>K<sub>о</sub></b>
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,20
0,49 - 0,30	1,20	0,85 - 0,50	1,10
0,70 - 0,50	1,16	0,86 - 1,15	1,00
0,71 - 1,30	1,00	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,51 - 2,00	0,93

**K<sub>3</sub>** – коэффициент на стесненные условия на территории действующих предприятий и в условиях застроенной части города;

**K<sub>4</sub>** – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и датой оценки, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 109, 2019 год, таблица 2.1;

Необходимо отметить, что в рамках оценки не была предоставлена информация о величине объема оцениваемого здания. Таким образом, объем был определен Оценщиком как расчетная величина через внутренние обмеры здания, высоты потолка (по данным экспликации) с учетом коэффициента перехода от внутренних обмеров к внешним и высоты перекрытий по следующей формуле<sup>31</sup>:

$$V = S_{\text{общ.}} \times h_{\text{пр.эт.}} \times K_{\text{застр./общ.}}, \text{ где}$$

где:

S<sub>общ.</sub> – площадь по внутренним обмерам, кв.м<sup>4</sup>

h – высота помещений, м;

K<sub>застр./общ.</sub> – коэффициент перехода от внутренних обмеров к внешним, принят на уровне 0,9 для административных зданий<sup>32</sup>.

**Таблица 54 Расчет объема здания**

<b>Этаж</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Площадь застройки с учетом толщины стен, м</b>	<b>Высота, м</b>	<b>Перекрытия, м</b>	<b>Объем, куб.м</b>
1	189,90	211,0	3,25	0,3	749,05
<b>Итого</b>	<b>189,9</b>	<b>211,0</b>			<b>749,1</b>

**Таблица 55 Расчет затрат на замещение / воспроизводство оцениваемого улучшения**

<b>Наименование показателя / источник</b>	<b>Источник</b>	<b>Значение</b>
Конструктивная система здания	Материал стен: бетонные блоки	КС-1
Общая площадь здания, кв.м.	экспликация БТИ	189,9

<sup>30</sup> Объект оценки и аналог имеют разную кровлю. Корректировка на тип кровли была применена согласно Приложению к изданиям Ко-Инвест. «Стоимостные коэффициенты по элементам здания» (скрин приведен в Приложении к Отчету).

<sup>31</sup> Методика определения объемов здания авт. Бойко А.Ю., Строганова И.С.

<sup>32</sup> Методика определения объемов здания авт. Бойко А.Ю., Строганова И.С.



Наименование показателя / источник	Источник	Значение
Этажность здания	экспликация БТИ	1 этаж
Строительный объем здания, куб.м	расчеты оценщика	749,05
Аналог для расчета стоимости строительства здания	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	ruO3.06.000.0070
Конструктивная система аналога	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	КС-1
Общий объем аналога, кв. м	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	500,00
Показатель стоимости восстановительных работ, рассчитанный на основе данных КО-ИНВЕСТ, в ценах на 01.01.2016 года для Московской области, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	4 608,52
Корректировка на отсутствие специального оборудования, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	0,00
Корректировка на различие в конструктивных системах, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	1,00
Корректировка на отсутствие прочих систем и спецоборудования, руб. / ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	0,00
Скорректированный удельный показатель стоимости строительства, руб./ед. изм.	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	4 607,52
K <sub>1</sub> – региональный коэффициент (г. Москва)	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	1,161
Отношение общего объема здания к общему объему аналога	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	1,498
K <sub>2</sub> – объемно-планировочный поправочный коэффициент	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	0,87
K <sub>3</sub> – коэффициент на стесненные условия на территории действующих предприятий и в условиях застроенной части города	Сборник КО-Инвест "Общественные здания и сооружения ", 2016	1,000
K <sub>4</sub> – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 года и датой оценки	КО-Инвест. Индексы цен в строительстве №109, 2019, табл. 2.1	1,149
Скорректированный удельный показатель стоимости строительства, руб./ед. изм.	Справочник оценщика, Лейфер, 2018	5 348,20
Стоимость воспроизводства без НДС, руб.	расчеты оценщика	4 006 067,93
Стоимость замещения с учетом износа и устареваний здания без учета стоимости прав на земельный участок, без учета НДС, руб.	расчеты оценщика	0%
<b>Стоимость улучшений, руб. без учета НДС (округленно)</b>		4 006 068
<b>Стоимость улучшений, руб. с учетом НДС (округленно)</b>	расчеты оценщика	<b>4 807 000</b>

Таким образом, стоимость восстановительных работ (инвестиционных затрат) составила 4 006 068 рублей без НДС или 4 807 000 рублей с НДС.

## **12. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода**

### **12.1. 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.

### **12.2. 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.



**Таблица 56. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки**

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Время продажи	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, ул. Электrozаводская, д. 35, строен 1	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Кирпичная ул., 7	Москва, улица Сельскохозяйственная, 7с2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакуниhская ул., 80С1
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Метро	Преображенская площадь	Семеновская	ВДНХ	Электrozаводская
Расстояние до метро, м	500	760	1 500	1 100
Время в пути	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком
Расположение здания и входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Описание конструктивных элементов	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями
Этажность	1 этаж	1 этаж	подвал+1 этаж+2этаж	2 этажа+подвал+мансарда
Площадь, кв. м	189,90	1 146,9	1 363,6	741,1
площадь подвала, кв. м	0,00	0,0	454,53	185,28
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,0	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	189,90	1 146,9	454,53	185,28
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,0	454,53	370,55
Диапазон площади, кв. м	100-250	1000-1500	1000-1500	500-1000
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	организованная	стихийная	организованная
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Состояние отделки	В допущении: стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь земельного участка, кв. м	211,00	2 652,00	1 584,00	259,00
Кадастровый номер	77:03:0003012:31	77:03:0004004:35	77:02:0018010:1054	77:01:0003026:19
Права на земельный участок	аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Разрешенное использование	эксплуатации помещений под бытовое обслуживание; эксплуатации части помещений нежилого здания под офис, выставочный зал	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов	Для размещения объектов, характерных для населенных пунктов	эксплуатации административного здания и благоустройства территории.
Цена продажи, руб.		150 000 000	130 000 000	89 000 000
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Цена продажи, руб./кв. м с НДС		130 787	95 336	120 092
Интернет источник		<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/215646013/">https://www.cian.ru/sale/commercial/215646013/</a>	<a href="https://move.ru/objects/moskva_ulica_selskohozyaystvennaya_d_7s2_6822291939/">https://move.ru/objects/moskva_ulica_selskohozyaystvennaya_d_7s2_6822291939/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/commercial/224307280/">https://www.cian.ru/sale/commercial/224307280/</a>
Контактный телефон		89 85 640 22 19	89 686 108 842	8 916 810 11 31
<b>Расчет корректировок</b>				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	189,90	1 146,90	1 363,60	741,10
Цена продажи, руб./кв. м		130 787	95 336	120 092
Время продажи	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020	Январь 2020
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		130 787	95 336	120 092
Вид передаваемых прав на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		130 787	95 336	120 092
Вид передаваемых прав на земельный участок	аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		130 787	95 336	120 092
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-9,4%	-9,4%	-9,4%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		118 526	86 398	108 833
Адрес расположения	Москва, ул. Электrozаводская, д. 35, строен 1 (ВАО, Преображенское)	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Кирпичная ул., 7	Москва, улица Сельскохозяйственная, 7с2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 80С1
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Ценовая зона	0,67	0,67	0,76	0,67
Корректировка, %		0,00%	-11,84%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		118 526	76 167	108 833
Расстояние до метро, м	500	760	1 500	1 100
Метро	Преображенская площадь	Семеновская	ВДНХ	Электrozаводская
Время в пути	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком
Корректировка, %		0,00%	15,00%	7,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		118 526	87 592	116 451
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка, %		0,0%	16,7%	0,0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		118 526	102 220	116 451
Площадь, кв.м.	189,90	1 146,90	1 363,60	741,10
Диапазон площади, кв. м	100-250	1000-1500	1000-1500	500-1000
Корректировка, %		21,0%	21,0%	15,0%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		143 416	123 686	133 919
Этажность	1 этаж	1 этаж	подвал+1 этаж+2этаж	2 этажа+подвал+мансарда
Корректировка, %		0,00%	20,48%	22,32%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		143 416	149 019	163 816
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		143 416	149 019	163 816
Описание конструктивных элементов	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями	Капитальное здание со всеми коммуникациями
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		143 416	149 019	163 816
Наличие парковки	стихийная	организованная	стихийная	организованная
Корректировка, %		-10,00%	0,00%	-10,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		129 075	149 019	147 434
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		129 075	149 019	147 434
Состояние отделки	В допущении: стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		129 075	149 019	147 434
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи, руб./кв. м		129 075	149 019	147 434
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		1%	56%	23%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		76,4	1,8	4,4
Весовой коэффициент		0,925	0,022	0,053
Коэффициент вариации	8%			
Средневзвешенная рыночная цена продажи, руб./кв. м	130 481			
Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода (в допущении выполненных восстановительных работ, изменения ВРИ), руб.	24 778 000			
Стоимость восстановительных работ с НДС	4 807 000			
Рыночная стоимость в рамках сравнительного подхода, руб.	19 971 000			

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

### **12.3. 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.

### **12.4. 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 на вид разрешенного использования земельного участка;
- поправка на передаваемые права;
- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от метро;
- поправка на линию расположения входа;
- поправка на различие в площади;
- поправка на этаж расположения;

- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на конструктивных элементов;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

### **Поправка на передаваемые права**

Объект оценки и аналоги характеризуются правом собственности на здание (помещение), корректировка не требуется.

Корректировка вводится к общей стоимости объектов недвижимости, связана с реакцией рынка купли-продажи на различие прав для земельных участков (право собственности и право аренды), передаваемых в составе общих прав на земельный участок и улучшения. Применяется в условиях прямой корректировки аналога и объекта оценки с различными правами на земельный участок. (раздел отчета 9.6)

Все объекты аналоги характеризуется правом аренды земельного участка, целесообразно ввести корректировку на передаваемые права.

№ п/п	Город	Назначение объекта	Расстояние от центра, км.	РС собств./РС аренда
1.	Москва			
1.1.		торговое	До 5	1,108
1.2.		торговое	5-10	1,092
1.3.		офисное	До 2,5	1,111
1.4.		офисное	5.....7	1,092
1.5.		офисное	12...14	1,116
1.6.		Производственно-складское	8....10	1,076
1.7.		Производственно-складское	10....14	1,009

Корректировка для всех аналогов не вводилась.

### **Поправка на дату предложения**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета и составила 0%.

### **Поправка на торг**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета и составила 9,4%.

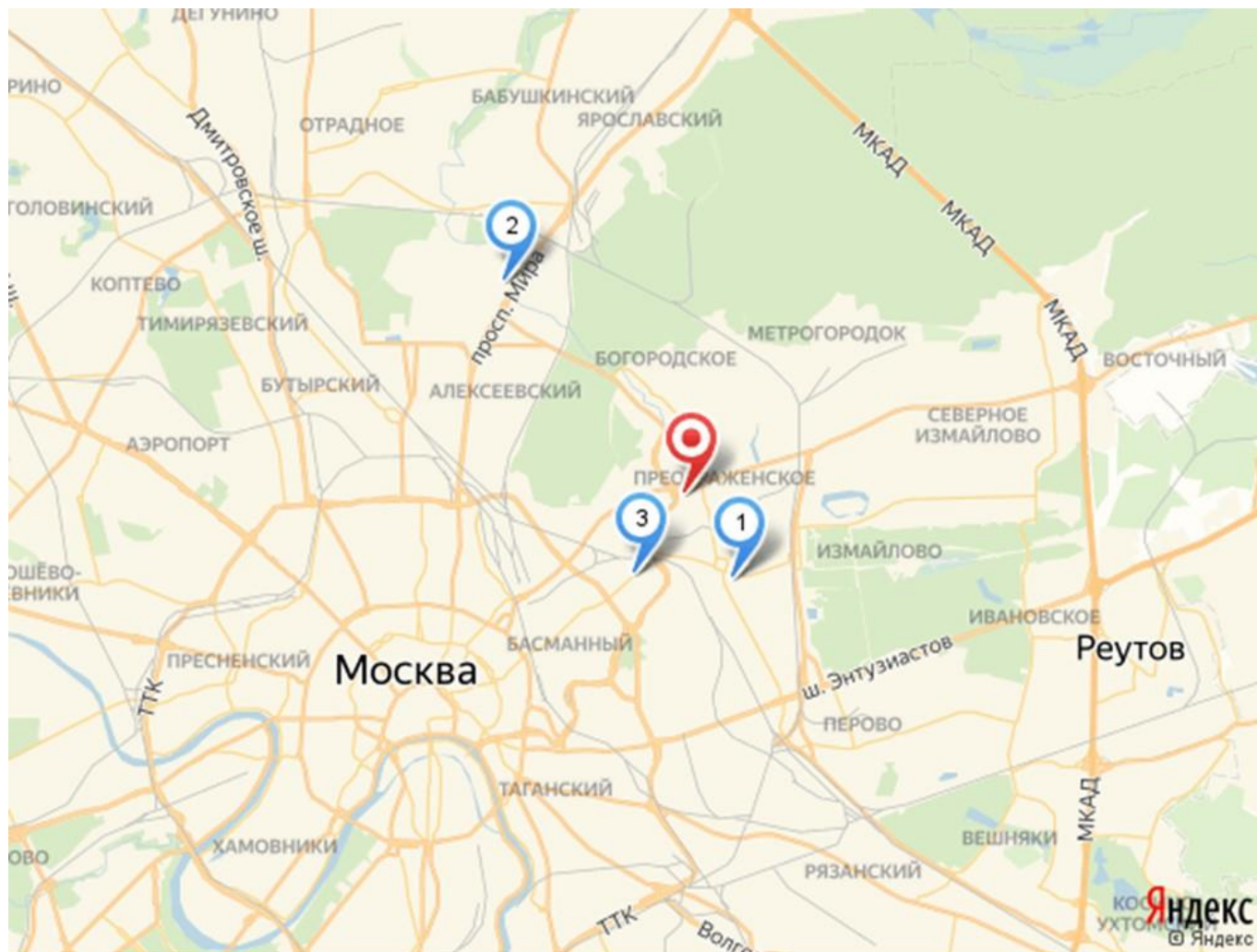
### **Поправка на месторасположение**





Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Корректировка вводилась для аналога №2. Аналог №1 и Аналог №2 удалены от объекта оценки на расстояние, не превышающее 3 км.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения	Москва, ул. Электrozаводская, д. 35, строен 1 (ВАО, Преображенское)	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Кирпичная ул., 7	Москва, улица Сельскохозяйственная, 7с2	Москва, ЦАО, р-н Басманный, Бакунинская ул., 80С1
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Ценовая зона	0,67	0,67	0,76	0,67
Корректировка, %		0,00%	-11,84%	0,00%





-  Объект Оценки, расположенный по адресу: Москва, ул Электрозаводская, д 35, строен 1
-  1 Объект-аналог №1, расположенный по адресу: Москва, Кирпичная ул., 7
-  2 Объект-аналог №2, расположенный по адресу: Москва, улица Сельскохозяйственная, 7с2
-  3 Объект-аналог №3, расположенный по адресу: Москва, Бакунинская ул., 80С1

### **Рисунок 9. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте** **Поправка на удаленность от станции метро**

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расстояние до метро, м	500	760	940	1 100
Метро	Преображенская площадь	Семеновская	Улица Сергея Эйзенштейна	Электрозаводская
Время в пути	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка, %		0,00%	7,00%	7,00%

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

Так как объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание небольшого масштаба, что делает его возможным к использованию целиком под посещаемый офис, медицинский центр, юридический центр, линия расположения

входа является в данном случае ценообразующим фактором. Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка, %		0,0%	16,7%	0,0%

### Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	189,90	1 146,90	1 363,60	741,10
Диапазон площади, кв. м	100-250	1000-1500	1000-1500	500-1000
Корректировка, %		21,0%	21,0%	15,0%

### Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	подвал+1 этаж+2этаж	2 этажа+подвал+мансарда
Доля 1 этажа	1,00	1,00	0,33	0,25
Доля подвала	0,00	0,00	0,33	0,25
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,33	0,50
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	0,8300	0,8175
Корректировка, %		0,00%	20,48%	22,32%

### Поправка на наличие отдельного входа

Все аналоги характеризуются наличием отдельного входа, корректировка не требуется.

### Поправка на конструктивные элементы

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	стихийная	организованная	стихийная	организованная
Корректировка, %		-10,00%	0,00%	-10,00%

### Поправка на тип объекта

Объект оценки и аналоги представляют собой отдельно стоящие здания, корректировка не вводилась.

### Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета. При расчете данной корректировки было сделано допущение о наличии стандартной отделки у объекта оценки (затраты на ремонт учтены отдельно).

### Поправка на дополнительные характеристики

Корректировка не вводилась.



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **12.5. Учет избытка (недостатка) земельного участка в едином объекте недвижимости**

Поскольку объект оценки и аналоги имеют различную площадь земельных участков, относящихся к зданиям, необходимо учесть различие в площади земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Так как у Оценщика отсутствует какая-либо информация по возможному изменению параметров застройки, имеется ГПЗУ с зафиксированными текущими параметрами застройки, наличие земельного участка с учетом консервативности и разумности учитывалось в рамках оценки только как наличие возможности организованной парковки у объекта оценки (учтено в стоимости объекта оценки).

**Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода составила 19 971 000 руб.**

### **13. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

#### **13.1. 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.

#### **13.2. 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:

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

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

$C_a$  – 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.

5. В рамках доходного подхода предполагается сдача в аренду здания целиком. В качестве аналогов подбирались как офисные встроенные помещения, так и отдельно стоящие здания.

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.

**Таблица 57. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы**

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	Январь 2020	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	Москва, ул. Электrozаводская, д 35, строен 1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Госпитальная пл., 2с12	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Малая Семеновская ул., 6	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 9С14г
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Станция ж/д	Преображенская площадь	Бауманская	Электrozаводская	Электrozаводская
Расстояние до станции ж/д, м	500	1 800	400	1 000
Время в пути	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Расположение входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Этаж	1 этаж	2 этажа	цоколь +1 этаж	1 этаж
Площадь, кв. м	189,90	351,60	806,00	474,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	403,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	189,90	176,70	403,00	474,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	174,90	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	100-250	250-500	500-1000	250-500
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	организованная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	вкл.	не вкл.	вкл.	не вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наиболее эффективное использование	административное здание	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		17 046	14 397	18 000
Интернет источник		<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/218948934/">https://www.cian.ru/rent/commercial/218948934/</a>	<a href="https://www.gdeetotdom.ru/object/commercial/msk/36109668310/">https://www.gdeetotdom.ru/object/commercial/msk/36109668310/</a>	<a href="https://www.cian.ru/rent/commercial/222526191/">https://www.cian.ru/rent/commercial/222526191/</a>
Контактный телефон		8 916 660 22 84	8 499 648 64 56	8 985 380 53 02
<b>Расчет корректировок</b>				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	189,90	351,60	806,00	474,00
Ставка аренды, руб./кв. м в год		17 046,00	14 397,02	18 000,00
Эксплуатационные расходы	вкл.	не вкл.	вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год		424	0	424
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		17 470	14 397	18 424
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, руб./кв. м в год		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		17 470	14 397	18 424
Время продажи	Январь 2020	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019	Сентябрь 2019
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		17 470	14 397	18 424
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 129	13 292	17 010
Адрес расположения	Москва, ул. Электrozаводская, д 35, строен 1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Госпитальная пл., 2с12	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Малая Семеновская ул., 6	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 9С14г
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Ценовая зона	0,49	0,45	0,49	0,49
Корректировка, %		8,89%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		17 563	13 292	17 010
Расстояние до метро, м	500	1 800	400	1 000
Метро	Преображенская площадь	Бауманская	Электrozаводская	Электrozаводская
Время в пути	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка, %		15,0%	0,0%	7,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		20 197	13 292	18 201
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,0%	0,0%	16,7%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		20 197	13 292	21 240
Площадь, кв.м.	189,90	351,60	806,00	474,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	100-250	250-500	500-1000	250-500
Корректировка, %		8,0%	17,0%	8,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		21 813	15 552	22 939
Этаж	1 этаж	2 этажа	цоколь +1 этаж	1 этаж
Корректировка, %		12,29%	14,29%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		24 494	17 774	22 939
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		24 494	17 774	22 939
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка		24 494	17 774	22 939
Наличие парковки	стихийная	организованная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		-10,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		22 045	17 774	22 939
Тип объекта	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание	Нежилое отдельно стоящее здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		22 045	17 774	22 939
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		0	0	0
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		22 045	17 774	22 939
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		22 045	17 774	22 939
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	административное здание	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		22 045	17 774	22 939
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		22 045	17 774	22 939
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		37%	34%	35%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		2,7	3,0	2,9
Весовой коэффициент		0,318	0,346	0,335
Коэффициент вариации	13%			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды, руб./кв. м в год	20 865			

### 13.3. 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 на эксплуатационные и коммунальные расходы;
- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от метро;
- поправка на линию расположения;
- поправка на различие в площади;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта.

#### Поправка на эксплуатационные и коммунальные расходы

Рыночная арендная ставка определяется с учетом операционных и эксплуатационных расходов, за исключением коммунальных платежей. 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

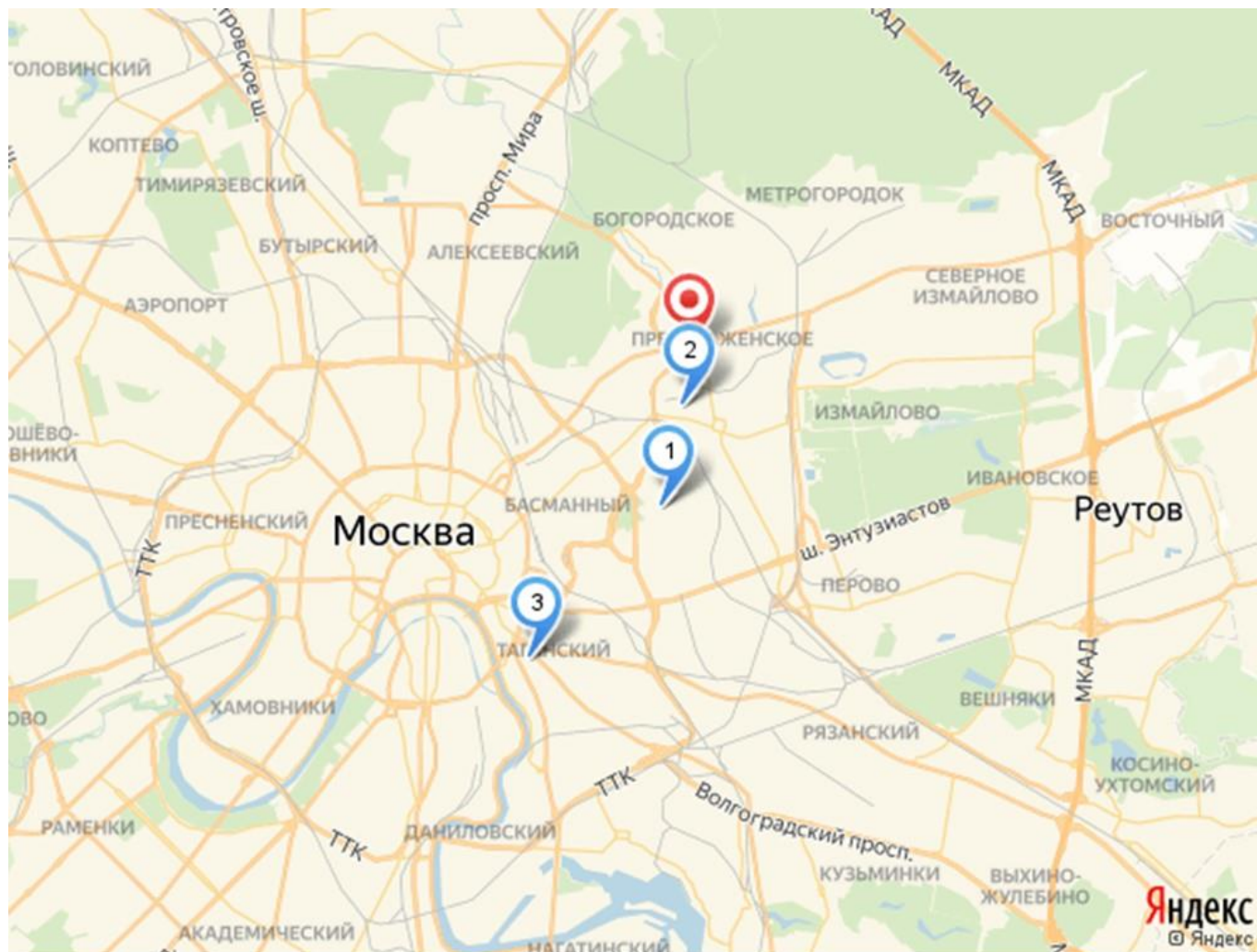
Поправка применена в соответствии с разделом 9.6.

#### Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Адрес расположения	Москва, ул Электrozаводская, д 35, строен 1	Москва, ЮВАО, р-н Лефортово, Госпитальная пл., 2с12	Москва, ВАО, р-н Соколиная гора, Малая Семеновская ул., 6	Москва, ВАО, р-н Преображенское, Малая Семеновская ул., 9С14г
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Ценовая зона	0,49	0,45	0,49	0,49
Корректировка, %		8,89%	0,00%	0,00%





- Объект Оценки, расположенный по адресу: Москва, ул Электрозаводская, д 35, строен 1
- Объект-аналог №1, расположенный по адресу: Москва, Госпитальная пл., 2с12
- Объект-аналог №2, расположенный по адресу: Москва, Малая Семеновская ул., 6
- Объект-аналог №3, расположенный по адресу: Москва, Воронцовская ул, 19АС2

**Рисунок 10. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте**

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

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расстояние до метро, м	500	1 800	400	1 000
Метро	Преображенская площадь	Бауманская	Электрозаводская	Электрозаводская
Время в пути	5-10 минут пешком	5-10 минут транспортом	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка, %		15,0%	0,0%	7,0%

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

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Расположение входа относительно линии застройки	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Корректировка, %		0,0%	0,0%	16,7%

### Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв.м.	189,90	351,60	806,00	474,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	100-250	250-500	500-1000	250-500
Корректировка, %		8,0%	17,0%	8,0%

### Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	2 этажа	цоколь +1 этаж	1 этаж
Доля 1 этажа	1,00	0,50	0,50	1,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,50	0,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	0,50	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	0,8906	0,8750	1,0000
Корректировка, %		12,29%	14,29%	0,00%

### Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие парковки	стихийная	организованная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		-10,00%	0,00%	0,00%

### Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

### Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.6 настоящего отчета.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 20865 руб./кв.м/год, с учетом операционных и эксплуатационных расходов, за исключением коммунальных платежей.

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

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где:

ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

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

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

### 13.5. 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.

### 13.6. 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.

### 13.7. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации принята на уровне верхней границы диапазона (учитывая назначение объекта оценки) 11,5% в соответствии с п.9.6.

### 13.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка, руб./кв.м/год	20 865,0
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	189,9
3	Потенциальный валовой доход (ПВД), руб.	3 962 264
4	Потери от недозагрузки объекта, %	10,30%
5	Действительный валовой доход (ДВД), руб.	3 554 150
6	Операционные расходы от ПВД, %	17,5%
7	Операционные расходы от ПВД, руб.	693 396
8	Чистый денежный поток, руб.	2 860 754
9	Ставка капитализации, %	11,15%
10	Рыночная стоимость, руб.	25 657 000
11	Рыночная стоимость, руб./кв.м	135 108
12	Стоимость восстановительных работ, руб.	4 807 000
13	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, руб.	20 850 000

### 13.9. Учет избытка (недостатка) земельного участка в едином объекте недвижимости

Поскольку объект оценки и аналоги имеют различную площадь земельных участков, относящихся к зданиям, необходимо учесть различие в площади земельного участка в составе единого объекта недвижимости.

Так как у Оценщика отсутствует какая-либо информация по возможному изменению параметров застройки, наличие земельного участка с учетом консервативности и разумности учитывалось в рамках оценки только как

наличие возможности организованной парковки у объекта оценки (учтено в стоимости объекта оценки).

**Таким образом, стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода составила 20 850 000 руб.**