

Недвижимость торгового назначения (рынок аренды):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	57 500	19 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	5 400	60 000	18 600	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	5 500	58 600	18 700	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 400	54 000	20 900	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	7 200	65 000	22 400	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	60 000	21 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 000	60 000	22 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	5 600	60 000	22 500	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	6 100	59 400	20 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Помещения свободного назначения (рынок аренды):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 000	24 000	12 700	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	4 500	24 000	13 700	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	5 000	24 000	12 800	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	7 300	26 000	13 700	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 100	33 300	14 100	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	6 000	33 400	14 700	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	5 400	31 800	15 600	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	6 000	27 000	13 300	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 700	27 900	13 800	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

Недвижимость офисного назначения (рынок аренды):

Сводные данные по экономической зоне: «до ≈10 км от МКАД» (с НДС)

Направление от МКАД	Минимум по выборке, руб./кв.м./год	Максимум по выборке, руб./кв.м./год	Среднее по выборке, руб./кв.м./год	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление ЭЗ
Север	6 600	14 400	10 000	г. Долгопрудный; г. Москва, п. Северный
Северо-восток	6 000	15 000	10 800	г. Мытищи; г. Королев; г. Юбилейный
Восток	4 200	15 000	10 200	г. Москва, п. Восточный; г. Балашиха; г. Железнодорожный; г. Реутов
Юго-восток	5 000	15 400	9 300	г. Люберцы; г. Котельники; г. Дзержинский
Юг	5 900	18 000	11 200	г. Видное; г. Москва, районы Северного и Южного Бутово; г. Москва, п. Щербинка
Юго-запад	4 800	31 200	13 000	г. Москва, г. Московский; г. Одинцово
Запад	6 600	21 000	13 200	г. Красногорск; г. Москва
Северо-запад	4 800	22 800	12 000	г. Химки; г. Москва
Среднее значение	5 500	19 100	11 200	-

Источник информации: составлено ООО «ПФК»

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

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

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

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

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

На разброс цен коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы:

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

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

Передаваемые права

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

Финансовые условия

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

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

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

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

Условия продажи

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

Дата продажи/предложения

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

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

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии сделок купли-продажи/аренды недвижимости возможно некоторое снижение платежа (в результате торга). Для расчета диапазона значений корректировки на торг были использованы материалы исследования, опубликованные в СРД-25 (Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, ООО «Научно-практический Центр Профессиональной Оценки», ноябрь 2019 г. www.crsra.ru), в книге Лейфера Л. А. «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (стр. 285, 287), а также «Производственно-складская недвижимость и сходные

типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. (стр.271, 272), которые приведены ниже.

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

Таблица 7. Корректировка на торг

Назначение	Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД-25, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", ноябрь 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
Назначение	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда
Офисы (среднее значение диапазона)	9,50%	6,00%	10,00%	9,60%
Торговые (среднее значение диапазона)	8,00%	5,50%	10,00%	9,60%
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	8,75%	5,75%	10,00%	9,60%
Производственно-складские	9,50%	7,00%	11,50%	9,30%
Среднее значение поправки на торг принятое для расчета				
	Продажа		Аренда	
Офисы	9,8%		7,8%	
Торговые	9,0%		7,6%	
ПСН (среднее между офисами и магазинами)	9,4%		7,7%	
Производственно-складские	10,5%		8,2%	

Месторасположение объекта

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

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

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

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

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

- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;
- за МКАД.

Согласно исследованию БРН (RWAY) по итогам 1 квартала 2019 г., средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости города Москвы по всем зонам, представлены в таблице ниже:

Таблица 8.

Сегмент	Офисный сегмент		Торговый сегмент		Помещения свободного назначения	
Территориальная зона	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС	Аренда, руб./кв.м/год без НДС	Продажа, руб./кв.м без НДС
ММДЦ "Москва-Сити"	34 778	393 656	44 670	390 603	н/д	н/д
Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")	24 431	269 453	35 261	329 996	17 758	80 445
Бульварное Кольцо	28 399	305 606	65 750	438 921	17 027	96 363
Бульварное Кольцо-Садовое	26 354	338 063	40 963	366 776	19 685	96 363
Садовое Кольцо-ТТК	23 874	227 616	31 320	295 826	16 846	80 068
ТТК-ЧТК	13 815	132 819	18 162	140 660	14 501	77 877
Северный АО	18 589	141 953	22 254	184 110	10 709	58 467
Садовое Кольцо-ТТК	20 406	181 655	29 588	241 003	14 605	80 940
ТТК-ЧТК	19 887	165 250	24 553	213 676	12 025	77 107
ЧТК-МКАД	13 706	107 967	19 958	159 379	9 669	52 958
Вне МКАД	12 731	н/д	17 586	64 374	8 738	н/д
Западный АО	17 263	180 308	23 244	214 344	11 705	76 084
Садовое Кольцо-ТТК	22 046	199 244	26 486	387 715	13 930	123 457
ТТК-ЧТК	21 667	207 148	23 303	218 050	14 604	78 344
ЧТК-МКАД	13 913	144 088	22 784	161 565	11 885	73 935
Вне МКАД	12 534	70 773	16 863	158 884	8 263	68 410
Юго-Западный АО	16 082	137 708	21 762	138 657	10 239	69 339
ТТК-ЧТК	16 926	147 770	24 678	149 222	10 234	72 677
ЧТК-МКАД	15 175	134 461	18 591	131 521	10 312	70 942
Вне МКАД	12 767	95 776	20 551	127 819	9 849	56 337
Южный АО	15 026	115 534	20 291	116 304	10 411	59 702
Садовое Кольцо-ТТК	16 547	140 050	23 986	220 209	13 794	79 889
ТТК-ЧТК	13 587	110 287	19 576	72 529	9 887	60 347
ЧТК-МКАД	12 965	90 791	18 044	144 782	8 753	45 434
Северо-Восточный АО	14 577	122 472	22 923	174 720	9 805	61 476
Садовое Кольцо-ТТК	19 215	154 430	26 877	127 993	13 178	75 831
ТТК-ЧТК	14 345	131 413	22 187	188 228	10 737	73 142
ЧТК-МКАД	10 777	91 616	23 299	174 814	8 298	49 138
Вне МКАД	11 370	н/д	17 049	88 206	9 541	н/д
Восточный АО	13 720	93 617	20 419	165 263	9 265	57 281
Садовое Кольцо-ТТК	11 637	н/д	21 338	219 615	12 578	н/д
ТТК-ЧТК	15 458	95 743	21 820	157 489	9 631	64 702
ЧТК-МКАД	8 492	91 177	19 664	192 459	8 979	53 463
Вне МКАД	10 659	89 135	20 321	100 409	8 959	52 117
Северо-Западный АО	13 686	102 944	21 134	122 845	9 329	43 379
ТТК-ЧТК	15 125	143 066	24 073	143 267	10 697	75 415
ЧТК-МКАД	13 463	98 044	20 011	111 722	9 224	72 718
Вне МКАД	13 411	95 621	21 244	136 011	9 663	21 163
Юго-Восточный АО	11 795	95 431	17 631	138 579	9 096	51 411
Садовое Кольцо-ТТК	12 490	107 842	14 330	137 093	10 617	54 193
ТТК-ЧТК	11 714	93 087	17 897	144 155	8 856	64 532
ЧТК-МКАД	10 927	85 493	19 331	140 267	8 639	50 942
Вне МКАД	11 539	100 946	15 922	127 286	8 827	32 448
Зеленоградский АО	11 668	90 713	14 517	123 839	8 152	36 904
Новомосковский АО	10 408	89 198	14 225	113 961	7 920	43 806
Троицкий АО	9 096	93 260	12 145	65 935	6 718	45 312

Источник: БРН (RWAY)

Таблица 9. Влияние параметра «Расположение относительно АО» для продажи (за 1,00 принята ценовая зона Бульварное Кольцо-Садовое)

Сегмент	Офисный сегмент	Торговый сегмент	Помещения свободного назначения
---------	-----------------	------------------	---------------------------------

Территориальная зона	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
ММДЦ "Москва-Сити"	1,32	1,16	1,09	1,06	н/д	н/д
Центральный АО (без ММДЦ "Москва-Сити")	0,93	0,80	0,86	0,90	0,90	0,83
Бульварное Кольцо	1,08	0,90	1,61	1,20	0,86	н/д
Бульварное Кольцо-Садовое	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Садовое Кольцо-ТТК	0,91	0,67	0,76	0,81	0,86	0,83
ТТК-ЧТК	0,52	0,39	0,44	0,38	0,74	0,81
Северный АО	0,71	0,42	0,54	0,50	0,54	0,61
Садовое Кольцо-ТТК	0,77	0,54	0,72	0,66	0,74	0,84
ТТК-ЧТК	0,75	0,49	0,60	0,58	0,61	0,80
ЧТК-МКАД	0,52	0,32	0,49	0,43	0,49	0,55
Вне МКАД	0,48	н/д	0,43	0,18	0,44	н/д
Западный АО	0,66	0,53	0,57	0,58	0,59	0,79
Садовое Кольцо-ТТК	0,84	0,59	0,65	1,06	0,71	1,28
ТТК-ЧТК	0,82	0,61	0,57	0,59	0,74	0,81
ЧТК-МКАД	0,53	0,43	0,56	0,44	0,60	0,77
Вне МКАД	0,48	0,21	0,41	0,43	0,42	0,71
Юго-Западный АО	0,61	0,41	0,53	0,38	0,52	0,72
ТТК-ЧТК	0,64	0,44	0,60	0,41	0,52	0,75
ЧТК-МКАД	0,58	0,40	0,45	0,36	0,52	0,74
Вне МКАД	0,48	0,28	0,50	0,35	0,50	0,58
Южный АО	0,57	0,34	0,50	0,32	0,53	0,62
Садовое Кольцо-ТТК	0,63	0,41	0,59	0,60	0,70	0,83
ТТК-ЧТК	0,52	0,33	0,48	0,20	0,50	0,63
ЧТК-МКАД	0,49	0,27	0,44	0,39	0,44	0,47
Северо-Восточный АО	0,55	0,36	0,56	0,48	0,50	0,64
Садовое Кольцо-ТТК	0,73	0,46	0,66	0,35	0,67	0,79
ТТК-ЧТК	0,54	0,39	0,54	0,51	0,55	0,76
ЧТК-МКАД	0,41	0,27	0,57	0,48	0,42	0,51
Вне МКАД	0,43	н/д	0,42	0,24	0,48	н/д
Восточный АО	0,52	0,28	0,50	0,45	0,47	0,59
Садовое Кольцо-ТТК	0,44	н/д	0,52	0,60	0,64	н/д
ТТК-ЧТК	0,59	0,28	0,53	0,43	0,49	0,67
ЧТК-МКАД	0,32	0,27	0,48	0,52	0,46	0,55
Вне МКАД	0,40	0,26	0,50	0,27	0,46	0,54
Северо-Западный АО	0,52	0,30	0,52	0,33	0,47	0,45
ТТК-ЧТК	0,57	0,42	0,59	0,39	0,54	0,78
ЧТК-МКАД	0,51	0,29	0,49	0,30	0,47	0,75
Вне МКАД	0,51	0,28	0,52	0,37	0,49	0,22
Юго-Восточный АО	0,45	0,28	0,43	0,38	0,46	0,53
Садовое Кольцо-ТТК	0,47	0,32	0,35	0,37	0,54	0,56
ТТК-ЧТК	0,44	0,28	0,44	0,39	0,45	0,67
ЧТК-МКАД	0,41	0,25	0,47	0,38	0,44	0,53
Вне МКАД	0,44	0,30	0,39	0,35	0,45	0,34
Зеленоградский АО	0,44	0,27	0,35	0,34	0,41	0,38
Новомосковский АО	0,39	0,26	0,35	0,31	0,40	0,45
Троицкий АО	0,35	0,28	0,30	0,18	0,34	0,47

Источник: БРН (RWAY), расчеты Оценщика

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

Расположение относительно экономических зон Московского региона за пределами МКАД

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно экономических зон за МКАД существенным образом влияет на их стоимость, при этом, как показывают размещенные ниже данные, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной зоне:

- до ~10 км от МКАД;
- от ~10 км от МКАД до ММК (А-107);
- от ММК (А-107) до МКБ (А-108);
- за пределами МКБ (А-108).

Согласно сводному обзору стоимости коммерческой недвижимости московского региона за пределами МКАД по итогам III квартала 2019 г.¹⁹, средние цены и арендные ставки за 1 кв.м коммерческой недвижимости по экономическим зонам в зависимости от типа недвижимости, представлены в таблице ниже:

Таблица 10. Сводные данные рынка купли-продажи МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлен а экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г. Москва, п. Северный	70 400	99 600	81 200	35 900
	Северо-восток	г. Мытищи, г. Королёв, г. Юбилейный	90 000	100 000	94 000	45 600
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	78 800	121 000	82 400	43 000
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	83 400	118 700	106 100	39 100
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	92 000	131 300	99 800	44 300
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	104 100	109 000	100 600	49 200
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	84 300	123 800	112 700	51 800
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	87 200	127 200	100 700	46 600
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	57 200	77 600	68 100	28 100
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г. Щелково, г. Фрязино	51 200	67 400	64 000	27 400
	Восток	г. Лосино-Петровский, г. Старая Купавна, г. Ногинск, г. Электросталь, г. Электроугли	50 500	68 400	62 900	25 200
	Юго-восток	г. Жуковский, г. Раменское, г. Бронницы, г. Лыткарино	65 700	83 900	68 800	29 600
	Юг	г. Домодедово, г. Подольск, г. Климовск	66 400	83 000	78 400	36 600
	Юго-запад	г. Москва, г. Троицк, г. Апрелевка, г. Голицыно	59 400	80 000	70 100	37 800
	Запад	г. Звенигород, с. Павловская Слобода, пгт Нахабино, г. Дедовск	47 500	72 500	59 300	27 400
	Северо-запад	г. Андреевка, г. Москва, г. Зеленоград	73 500	99 000	87 800	35 100
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	46 300	63 900	45 300	21 000
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	4 600	65 900	47 600	19 900

¹⁹ http://pfagroup.ru/?page_id=148

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлен а экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
Экономическая зона МР	Восток	г.Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г.Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	31 200	53 000	48 800	14 500
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г.Егорьевск	48 600	62 500	57 800	11 900
	Юг	г. Чехов, г.Серпухов	43 400	63 500	46 600	20 500
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	40 500	58 600	57 400	23 900
	Запад	г. Истра, г. Руза	36 200	58 900	48 800	23 300
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	52 300	61 000	59 400	19 900
	Север	г.Дубна, г.Талдом	42 000	56 700	47 800	15 900
за пределами МКБ (А-108)	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г.Шатура, г.Рошаль	27 800	45 800	44 400	99 100
	Юго-восток	г. Коломна, г.Луховицы	41 300	52 300	51 900	10 100
	Юг	г.Кашира, г.Ступино, г.Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	40 900	53 100	52 000	11 100
	Юго-запад	г. Можайск	26 400	54 300	39 500	13 200
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	30 900	41 700	39 800	13 300
	Северо-запад	-	-	-	-	-

Таблица 11. Сводные данные рынка аренды МР за пределами МКАД

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлен а экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./кв.м/год.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
до ~10 км от МКАД	Север	г. Долгопрудный, г.Москва, п. Северный	11 200	17 700	12 000	5 400
	Северо-восток	г. Мытищи, г.Королёв, г. Юбилейный	10 300	17 800	13 600	5 200
	Восток	г. Москва, п. Восточный, г. Балашиха, г. Железнодорожный, г. Реутов	10 100	19 900	12 300	4 700
	Юго-восток	г. Люберцы, г. Котельники, г. Дзержинск, г. Москва	9 700	18 900	13 400	4 900
	Юг	г. Видное, г. Москва, районы Северного и Южного Бутово, п. Щербинка	11 300	20 300	13 200	5 100
	Юго-запад	г. Москва, г. Московский, г. Одинцово	14 000	21 100	14 400	5 400
	Запад	г. Красногорск, г. Москва	12 300	22 000	14 500	5 600
	Северо-запад	г. Химки, г. Москва	12 100	22 600	14 000	4 900
от ~10 км от МКАД до ММК (А-107)	Север	г. Лобня	9 100	14 200	10 300	4 100
	Северо-восток	г. Пушкино, г. Ивантеевка, г.Щелково, г.Фрязино	8 900	13 200	9 900	3 800
	Восток	г. Лошино-Петровский, г. Старая Купавна, г.Ногинск, г.Электросталь, г.Электросталь	6 800	11 500	9 800	3 100
	Юго-восток	г. Жуковский, г.Раменское, г.Бронницы, г.Лыткарино	8 200	12 500	10 000	3 300
	Юг	г. Домодедово, г.Подольск, г.Климовск	9 100	15 500	11 000	4 100
	Юго-запад	г. Москва, г.Троицк, г.Апрелевка, г.Голицыно	8 800	15 400	9 800	4 600
	Запад	г.Звенигород, с.Павловская Слобода, пгт Нахабино, г.Дедовск	8 400	13 600	9 800	4 500
	Северо-запад	г.Андреевка, г. Москва,	10 800	16 200	12	4 800

Экономическая зона МР	Направления от МКАД, которыми представлен а экономическая зона	Крупные населенные пункты и районы МР, которыми представлено направление	Средние цены предложений коммерческой недвижимости в зависимости от типа недвижимости, (руб./ кв.м/год.)			
			Офисного назначения	Торгового назначения	ПСН	Производственно-складского назначения
		г. Зеленоград			700	
от ММК (А-107) до МКБ (А-108)	Север	г. Дмитров, г. Яхрома	7 000	9 200	7 700	2 700
	Северо-восток	г. Сергиев Посад, г. Хотьково	6 900	11 700	8 900	3 100
	Восток	г. Орехово-Зуево, г. Павловский Посад, г. Электрогорск, г. Курковское, Ликино-Дулево	6 500	9 400	8 100	2 000
	Юго-восток	г. Воскресенск, пгт. Белозерский, г. Егорьевск	6 500	9 600	9 300	2 100
	Юг	г. Чехов, г. Серпухов	7 200	10 000	8 900	2 400
	Юго-запад	г. Наро-Фоминск, г. Кубинка	8 500	11 700	8 900	2 800
	Запад	г. Истра, г. Руза	7 700	12 200	8 700	3 000
	Северо-запад	г. Солнечногорск, г. Клин	7 500	12 100	9 100	3 000
за пределами МКБ (А-108)	Север	г. Дубна, г. Талдом	4 500	8 500	7 100	2 600
	Северо-восток	-	-	-	-	-
	Восток	г. Шатура, г. Рошаль	5 400	8 900	6 900	1 400
	Юго-восток	г. Коломна, г. Луховицы	7 000	10 800	7 800	2 400
	Юг	г. Кашира, г. Ступино, г. Озёры, пгт. Серебряные Пруды, Зарайск	8 400	10 700	9 200	2 300
	Юго-запад	г. Можайск	7 200	9 800	7 800	3 000
	Запад	г. Волоколамск, пгт Шаховская	6 400	7 900	6 600	2 100
	Северо-запад	-	-	-	-	-

В случае необходимости, корректировка рассчитывается путем соотношения средней стоимости конкретного типа коммерческой недвижимости для различных зон г. Москвы.

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

Таблица 12. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости

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

Источник: информация, полученная оценщиком в результате телефонных переговоров

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

Удаленность от метро в разрезе объектов-аналогов определялась на основании информационно-поискового сервиса Яндекс.Карты <https://yandex.ru/maps/>. В данном источнике указано расстояние от объекта до ближайшей станции метро (в метрах), а также удаленность в временном контексте (в минутах).

Согласно проведенному исследованию НОК «Основа»²⁰, зависимость цен для офисно-торговой недвижимости выглядит следующим образом:

Таблица 13. Значения корректировок на удаленность от метро²¹

ОО/ОА	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	более 10 минут транспортом
до 5 минут пешком	0%	6%	14%	22%	31%
5-10 минут пешком	-6%	0%	7%	15%	24%
10-15 минут пешком	-12%	-6%	0%	7%	16%
5-10 минут транспортом	-18%	-13%	-7%	0%	8%
более 10 минут транспортом	-24%	-19%	-14%	-7%	0%

Источник: НОК «Основа»

Расположение выхода на красную линию

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

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

Таблица 14. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
Отношение удельной цены объекта, расположенного	0,80	0,75	0,85

²⁰ <https://nokosnova.ru/wp-content/uploads/2016/07/korrektirovka-na-udalennost-ot-metro-moscow.pdf>

²¹ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

Показатель	Для красной линии	Расширенный интервал	
внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии			
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,75	0,85

Необходимо отметить, что в рамках приведенной выше корректировки нет различия значимости красной линии: в рамках города неизбежно существуют основные магистрали, отличающиеся высоким транспортным/пешеходным трафиком относительно второстепенных улиц, что оказывает существенное влияние на стоимости коммерческой недвижимости. Исходя из необходимости разграничения корректировки по данному фактору, Оценщик применил следующую логику:

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» используется нижняя граница приведенного выше интервала в размере 0,75, что обусловлено максимальной разницей в стоимости объектов, расположенных на основных магистралях города, и внутриквартальных объектов. Таким образом, скидка для внутриквартальных объектов относительно магистральных составит 25% ($0,75 - 1 = -0,25$);

- значение 1 соответствует корректировке «Отношение удельной цены объекта, расположенного на магистральной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице»;

- в качестве корректировки «Отношение удельной цены объекта, расположенного на второстепенной улице, к удельной цене такого же объекта, расположенного на магистральной улице» Оценщик счел возможным использовать среднее значение между вышеуказанными корректировками 0,75 и 1 (а именно 0,875), что соответствует скидке в размере $25\% / 2 = 12,5\%$, так как стоимость недвижимости на второстепенных улицах выше стоимости внутриквартальных объектов и ниже объектов на магистральных улицах.

С учетом вышеизложенного была определена матрица коэффициентов:

Таблица 15. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

Объект оценки	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	1,000	1,143	1,333
Первая линия второстепенной улицы	0,875	1,000	1,167
Внутриквартально/вход со двора	0,750	0,857	1,000

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

Таблица 16. Корректировка на местоположение относительно красной линии

Объект оценки	Объект-аналог
---------------	---------------

	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/ вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0,0%	14,3%	33,3%
Первая линия второстепенной улицы	-12,5%	0,0%	16,7%
Внутриквартально/вход со двора	-25,0%	-14,3%	0,0%

Площадь объекта

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

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

Таблица 17. Корректировка на площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

Цена продажи									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,13	1,22	1,30	1,37	1,45	1,49
	50 - 100	0,96	1,00	1,09	1,17	1,25	1,31	1,39	1,43
	100 - 250	0,89	0,92	1,00	1,08	1,15	1,21	1,28	1,32
	250 - 500	0,82	0,86	0,93	1,00	1,07	1,12	1,19	1,22
	500 - 1000	0,77	0,8	0,87	0,93	1,00	1,05	1,11	1,14
	1000 - 1500	0,73	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,06	1,09
	1500 - 3000	0,69	0,72	0,78	0,84	0,90	0,94	1,00	1,03
	> 3000	0,67	0,7	0,76	0,82	0,87	0,92	0,97	1,00

Таблица 18. Корректировка на площадь для ставок аренды офисно-торговых объектов

Арендные ставки									
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		<50	50 - 100	100 - 250	250 - 500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 - 3000	> 3000
Объект оценки	<50	1,00	1,04	1,14	1,24	1,34	1,41	1,5	1,55
	50 - 100	0,96	1,00	1,09	1,19	1,28	1,35	1,44	1,48
	100 - 250	0,87	0,91	1,00	1,08	1,17	1,23	1,31	1,36
	250 - 500	0,81	0,84	0,92	1,00	1,08	1,14	1,21	1,25
	500 - 1000	0,75	0,78	0,86	0,93	1,00	1,06	1,12	1,16
	1000 - 1500	0,71	0,74	0,81	0,88	0,95	1,00	1,06	1,1
	1500 - 3000	0,67	0,69	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,03
	> 3000	0,65	0,67	0,74	0,80	0,86	0,91	0,97	1,00

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 19. Корректировка на общую площадь для цен продаж офисно-торговых объектов

		Цена продаж							
Площадь, кв.м		Объект-аналог							
		≤50	50 - 100	100 – 250	250 -500	500 - 1000	1000 - 1500	1500 -3000	≥ 3000
Объект оценки	≤50	0%	4%	13%	22%	30%	37%	45%	49%
	50 – 100	-4%	0%	9%	17%	25%	28%	39%	43%
	100 – 250	-11%	-8%	0%	8%	15%	21%	28%	32%
	250 -500	-18%	-14%	-7%	0%	7%	12%	19%	22%
	500 - 1000	-23%	-20%	-13%	-7%	0%	5%	11%	14%
	1000 - 1500	-27%	-24%	-17%	-11%	-5%	0%	6%	9%
	1500 -3000	-31%	-28%	-22%	-16%	-10%	-6%	0%	3%
	≥ 3000	-33%	-30%	-24%	-18%	-13%	-8%	-3%	0%

Таблица 20. Корректировка на общую площадь для арендных ставок офисно-торговых объектов

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

Этаж расположения

Этаж расположения является важным ценообразующим фактором для коммерческой недвижимости.

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

Таблица 21. Значения корректировки на этаж для цен продаж и арендных ставок офисно-торговой недвижимости

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

Таблица 22. Корректировка на этаж расположения для цен продаж и арендных ставок офисно-торговых объектов

Объект оценки	Аналог			
	1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал

Объект оценки		Аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	Цоколь	Подвал
Объект оценки	1 этаж	0,00%	29,00%	34,00%	41,00%
	2 этаж и выше	-22,00%	0,00%	4,00%	10,00%
	Цоколь	-25,00%	-4,00%	0,00%	5,00%
	Подвал	-29,00%	-9,00%	-5,00%	0,00%

Наличие отдельного входа

Наличие отдельного входа является важным ценообразующим фактором.

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

Таблица 23. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

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

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

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

Наличие витринных окон²²

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

Таблица 25. Значение корректировки на наличие витринных окон

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

Тип объекта

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

²² Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

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

Таблица 26. Значение корректировки на тип объекта

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

Таблица 27. Значение корректировки на тип объекта, %

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

Наличие (тип) парковки

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

Парковка (парковочное место) – это специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе, частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.²³

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

Расчет величины корректировки был проведен на основе данных Справочника оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А.²⁴

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая

²³ «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 19.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017)

²⁴ Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.172):

Таблица 28. Значение корректировки на тип парковки

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

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

Таблица 29. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

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

Таблица 30. Корректировка на тип парковки

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

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Корректировка на физическое состояние здания, в котором расположен объект оценки

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

Таблица 31. Описание физического состояния

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
1	0...20	хорошее	Повреждений и деформаций нет, имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится только на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.
2	21...40	удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.
3	41...60	неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.

№ п/п	Физический износ, %	Укрупненная оценка технического состояния здания	Общая характеристика технического состояния
4	61...80	ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента.
5	81...100	негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

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

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

Таблица 32. Корректировка на состояние

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

Наличие санузла

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

Таблица 33. Корректировка на наличие санузла

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

Источник: данные АН

Состояние внутренней отделки объекта

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

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

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

Таблица 34. Краткие характеристики видов ремонтных работ

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

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

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

Таблица 35. Данные о стоимости строительных материалов

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

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

Таблица 36. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу	Всего руб./кв.м площади по полу,	Среднее значение руб./кв.м,
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9 000	16 400	15 920
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	7 700		16 700	
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	5 000		14 000	
	http://evdom.ru/remont/types/major/	7 500		16 500	
	http://www.otremontiruem.ru/	7 000		16 000	
Косметический ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2 700	5 100	5 023
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700	
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190	
Стандартный ремонт (хорошее)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900	7 400	12 300	12 398
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-	5 490		12 890	

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв.м площади по полу	Стоимость материалов, руб./кв.м площади по полу	Всего руб./кв.м площади по полу,	Среднее значение руб./кв.м,
состояние)	ofisov-v-moskve-pod-klyuch				
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000		12 400	
Улучшенная отделка (евроремонт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400	17 500	28 900	26 723
	http://www.remont-klyuch.ru/tsena-na-remont-ofisov-art.html	8 000		25 500	
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	7 490		24 990	
	http://www.otremontiruem.ru/	10 000		27 500	

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

Таблица 37. Корректировка на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м

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

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$P_{co} = CO * K,$$

где:

P_{co} – поправка на состояние отделки, при расчете величины арендной платы;

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

K – 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, 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:

$$K_{\text{сост}} = C_{o.o.} - C_{o.a.},$$

где:

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

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

$C_{o.a.}$ – рассчитанная выше величина затрат для состояния и уровня отделки объекта-аналога, руб./кв. м.

Таблица 38. Корректировка для арендной ставки на состояние отделки нежилых помещений за 1 кв. м площади по полу для Московского региона, руб./кв.м в год

Объект оценки	Улучшенная отделка (Люкс)	Стандартная отделка	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (Люкс)	0	860	1302	1815	1603
Стандартная отделка	-860	0	301	955	744
Требуется косметический ремонт	-1302	-301	0	654	443
Требуется капитальный ремонт	-1815	-955	-654	0	-211
Без отделки	-1603	-744	-443	211	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.

²⁵ Источник: <http://www.cbr.ru>

Таблица 39. 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 10. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №238, январь 2015 г.

Таким образом, в зависимости от назначения помещения, коммунальные платежи принимаются к расчету на уровне 22²⁶%, 24% и 20% соответственно от операционных расходов. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

²⁶ Для ПСН принимается на уровне среднего значения между значениями для административного и торгового назначения

Таблица 40. Размер расходов для помещений класса С различного назначения²⁷

№ 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 расходов, руб. за 1 кв. м в год без НДС	2 868	2 407	3 328	1 248	п.10/1,2
12	ЭР 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 41. 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

²⁷ Класс С является наиболее близким к офисно-торговым объектам свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости

объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Авторы: Лейфер А.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 А.А., 2018 г., стр.179):

Таблица 42. 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 43. Корректировка на доступ для офисно-торговых объектов

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

Наличие долгосрочных договоров аренды

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

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

Ставка доходности

Коэффициенты капитализации объектов коммерческой недвижимости определены на основании данных информационного портала Статриелт – Statrielt²⁸, а также данных Справочника оценщика недвижимости-2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» (Нижний Новгород 2018, под общей редакцией Лейфера А.А.).

²⁸ <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 44. 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 45. 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 46. 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 47 Анализ ставок капитализации

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

Объект недвижимости	Значение	Источник	Значение	Источник	Среднее значение	Источник
		Оценщика		торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А.,		

Таблица 48. 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

9.8. 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 49 Выборка объектов-аналогов по продаже объектов, сопоставимых с оцениваемым

№ п/п	Адрес расположения	Площадь	Цена предложения, руб.	Стоимость 1 кв. м	Интернет источник
1	Москва, СВАО, р-н Останкинский, проезд Ольминского, 3АС3	520,0	34 000 000	65 385	https://www.cian.ru/sale/commercial/208023393/
2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Графский пер., 14Б	512,0	40 000 000	78 125	https://www.cian.ru/sale/commercial/219586526/
3	Москва, СВАО, р-н Останкинский, Звездный бул., 1	673,2	64 627 200	96 000	https://www.cian.ru/sale/commercial/229586112/
4	Москва, СВАО, р-н Останкинский, Аргуновская ул., 10С2	288,0	22 000 000	76 389	https://www.cian.ru/sale/commercial/229967653/
5	Москва, СВАО, р-н Марьино, Анненская ул., 7К1	147,6	16 000 000	111 111	https://www.cian.ru/sale/commercial/151006105/
6	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 17	422,1	44 867 542	106 296	https://www.cian.ru/sale/commercial/229002060/
7	Москва, СВАО, р-н Останкинский, Аргуновская ул., 10К2	137,0	18 000 000	108 401	https://w7.baza-winner.ru/
8	Москва, Звёздный бульвар, 1	220,0	22 000 000	100 000	https://realty.yandex.ru/offer/4937953890416315137/

В соответствии с выборкой диапазон продаж по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 65 385 - 111 111 руб./кв. м (без учета скидки на торг).

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

№ п/п	Адрес расположения	Площадь, кв. м, т.ч.:	Ставка аренды, руб. за кв. м в год	Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	Коммунальные расходы	Интернет источник
1	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, Ярославская ул., 10к2	200	15 000	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/230972838/
2	Москва, СВАО, р-н Алексеевский, просп. Мира, 124к17	253	16 601	вкл.	вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/214908999/
3	Москва, Хованская улица, 6	126	13 000	не вкл.	не вкл.	https://w7.baza-winner.ru/
4	Москва, СВАО, р-н Бутырский, Огородный проезд, 19	122	17 712	не вкл.	не вкл.	https://www.cian.ru/rent/commercial/229559207/
5	Москва, Бажова ул., 8	290	14 482	не вкл.	вкл.	https://w7.baza-winner.ru/
6	Москва, Руставелли, 19	182,0	16 378	не вкл.	не вкл.	https://w7.baza-winner.ru/
7	Москва, Мира просп., 108	520,0	16 200	не вкл.	не вкл.	https://w7.baza-winner.ru/
8	Москва, Годовикова ул., 2	450,0	15 996	не вкл.	не вкл.	https://w7.baza-winner.ru/

В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям сопоставимого назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 13 000 - 17 712 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг).

Выводы

- ✓ Объект оценки представляет собой помещение свободного назначения;
- ✓ Вакантность для помещений подобного назначения составляет 10,3%²⁹;
- ✓ Средние ставки капитализации составляют:
 - для низкокласной офисно-торговой недвижимости – 11,15%³⁰;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон цен предложения для помещений подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 65 385 - 111 111 руб./кв. м³¹;
- ✓ В соответствии с выборкой диапазон арендных ставок по помещениям подобного назначения в районе местоположения (и ближайших районах) объекта оценки составляет 13 000 - 17 712 руб./кв. м в год с различным составом расходов (без учета скидки на торг) ³².
- ✓ Операционные расходы для помещений офисного назначения составляют в среднем 17,5%³³;
- ✓ Основными ценообразующими факторами для оценки недвижимости являются передаваемые права, назначение, местоположение, состояние, площадь.
- ✓ Оценщиком был проанализирован диапазон цен предложений по продаже и аренде зданий и помещений, относящихся к сегменту рынка объекта оценки. В виду того, что приведенные объекты имеют различие в количественных и качественных характеристиках, в сравнении с объектом оценки, а также различия в составе расходов, включаемых в ставку аренды, и пр. показатели, при определении рыночной стоимости объекта оценки все цены предложений объектов аналогов корректируются по различным критериям (торг, местоположение и прочие количественные и качественные параметры). После введения корректировок цены объектов аналогов могут измениться в большую или меньшую сторону, относительно начальной цены предложения, и, следовательно, отличаться от цен, указанных в диапазоне цен и ставок предложений.

²⁹ См. раздел 9.7

³⁰ См. раздел 9.7

³¹ См. раздел 9.8.

³² См. раздел 9.8.

³³ См. раздел 9.7.

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

1. Заключение Контракта на проведение оценки.

2. Осмотр объекта оценки.

3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:

3.1. правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;

3.2. данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;

3.3. информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;

3.4. иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом оценки.

4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

7. Составление и передача Заказчику отчета об оценке.

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 11).



Рисунок 11. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

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

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

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

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

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

10.5. Сравнительный подход

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

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

Порядок оценки рыночной стоимости сравнительным подходом:

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

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

10.6. Доходный подход

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Доходный подход включает в себя два основных метода:

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

$$V = I / K, \text{ где}$$

V – стоимость объекта недвижимости;

I – ежегодный доход, приносимый объектом недвижимости;

K – соответствующая ежегодному доходу ставка капитализации.

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

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

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

Вывод

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

11. Расчет стоимости помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

Учитывая широко развитый рынок продаж схожих объектов, применен метод сравнения продаж.

Формула расчета выглядит следующим образом³⁴:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i x V_{oi}$$

где

V_o – рыночная стоимость Объекта оценки, руб.;

n – количество аналогов;

³⁴ Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г, 472с.

V_{oi} – оценка рыночной стоимости Объекта оценки с использованием информации о цене i -го аналога;

W_i - вклад i -го аналога в стоимость Объекта оценки.

Корректировка цены i -го аналога по j -му ценообразующему фактору оценивается по принципу вклада (вклад – это сумма, на которую может измениться цена объекта недвижимости на рынке при добавлении того или иного ценообразующего фактора. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в Объекте.

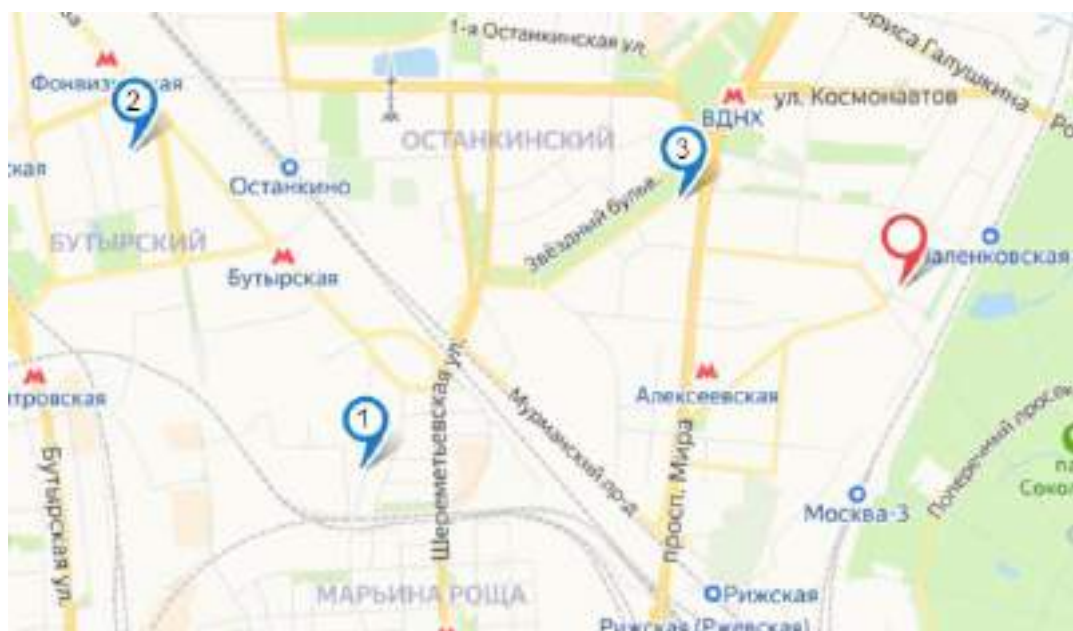
- Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
- Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
- Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
- Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «парных продаж», регрессионного анализа и других методов.

Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта

11.2. Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора исходной информации были проанализированы официальный сайт по результатам торгов имущества г. Москвы (<https://www.mos.ru/tender>) и открытые источники информации о предложениях по продаже коммерческой недвижимости (<http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>). В качестве аналогов использовались цены сделок и/или 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.



- 3 Россия, Москва, Звёздный бульвар, 1
- 2 Россия, Москва, улица Гончарова, 17Акт1
- 1 Россия, Москва, Анненская улица, 7к1
- Россия, Москва, улица Павла Корчагина, 2/1

Рисунок 12. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 51. Характеристика объектов-аналогов и расчет рыночной стоимости объекта оценки

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Передаваемые права на улучшение	собственность	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Обременения	не установлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Нетипичные условия финансирования	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Особые условия продажи	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Время продажи	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1	Москва, Анненская ул., 7К1	Москва, улица Гончарова, 17Ак1	Москва, Звёздный бульвар, 1
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Метро	Алексеевская	Марьино Роща	Фонвизинская	ВДНХ
Расстояние до метро	1300м	1 200,0	550,0	590,0
Время в пути	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Расположение входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	подвал
Площадь, кв. м	364,30	147,60	115,00	220,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	220,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	364,30	147,60	115,00	0,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	250-500	100-250	100-250	100-250
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Без отделки	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Наиболее эффективное использование объекта	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное	Свободного назначения
Характеристики (элементы)	отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Цена предложения, руб.		16 000 000,00	11 500 000,00	22 000 000,00
Цена предложения, руб. за 1 кв. м		108 401,00	100 000,00	100 000,00
Интернет источник		https://w7.baza-winner.ru/	https://w7.baza-winner.ru/	https://realty.yandex.ru/offer/4937953890416315137/
Контактный телефон		н.д.	н.д.	7 (965) 218-15-27
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Цена предложения, руб.		16 000 000	11 500 000	22 000 000
Площадь, кв. м	364,30	147,60	115,00	220,00

Цена за единицу площади , руб./кв. м		108 401	100 000	100 000
Передаваемые права на улучшения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 401	100 000	100 000
Обременения	не установлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 401	100 000	100 000
Нетипичные условия финансирования	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 401	100 000	100 000
Особые условия продажи	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 401	100 000	100 000
Время продажи	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		108 401	100 000	100 000
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-9,40%	-9,40%	-9,40%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		98 211	90 600	90 600
Адрес расположения	г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1	Москва, Анненская ул., 7К1	Москва, улица Гончарова, 17Ак1	Москва, Звёздный бульвар, 1
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		98 211	90 600	90 600
Метро	Алексеевская	Марьяна Роща	Фонвизинская	ВДНХ
Расстояние от метро, м	1300м	1 200	550	590
Удаленность от метро	10-15 минут пешком	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка, %		0,00%	-6,00%	-6,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		98 211	85 164	85 164
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 стоимость, руб./кв. м		98 211	99 386	85 164
Площадь, кв. м	364,30	147,60	115,00	220,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	250-500	100-250	100-250	100-250
Корректировка, %		-7,0%	-7,0%	-7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 336	92 429	79 203
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	подвал
Корректировка, %		0,00%	0,00%	41,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 336	92 429	111 676
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 336	92 429	111 676

Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 336	92 429	111 676
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 336	92 429	111 676
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		91 336	92 429	111 676
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Без отделки	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		-15 920	-3 522	-15 920
Корректировка, %		-17,43%	-3,81%	-14,26%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		75 416	88 907	95 756
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		75 416	88 907	95 756
Наиболее эффективное использование здания	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисное	Свободного назначения
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		75 416	88 907	95 756
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		75 416	88 907	95 756
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		23%	2%	6%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		4,3	50,0	16,7
Весовой коэффициент		0,061	0,704	0,235
Коэффициент вариации	12%			
Средневзвешенная рыночная стоимость, руб./кв. м	89 694			
Площадь объекта оценки, кв. м	364,30			
Рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу, руб.	32 676 000			

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

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

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

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

11.4. Обоснование и расчет корректировок

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

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

- поправка дату предложения;
- поправка на торг;
- поправка на месторасположение;
- поправка на удаленность от станции метро;
- поправка на расположение входа относительно линии застройки;
- поправка на различие в площади;

- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	Подвал
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	0,00
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	1,00
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение арендной ставки объекта на 1 этаже к цене такого же объекта в подвале	1,41	1,41	1,41	1,41
Отношение арендной ставки объекта на 1 этаже к цене такого же объекта в цоколе	1,34	1,34	1,34	1,34
Отношение арендной ставки объекта на 1 этаже к цене такого же объекта на 2 этаже	1,29	1,29	1,29	1,29
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,4100
Корректировка (округленно), %		0,00%	0,00%	41,00%

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на назначение объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

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

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

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

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

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

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

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

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

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

11.5. Итоговое заключение о рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода

Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб. (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 364,3 кв.м, кад.номер 77:02:0023005:3523, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1	32 676 000

12. Расчет стоимости помещения доходным подходом

12.1. Методология оценки объекта недвижимости доходным подходом

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, 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. Для расчета рыночной стоимости объекта оценки был использован метод капитализации.

12.2. Выбор объектов-аналогов

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

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

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

ПВД – потенциальный валовой доход, руб.;

Са – арендная ставка, руб./кв. м/год;

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

Для расчета потенциального валового дохода используются рыночные арендные ставки.

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

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

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является стоимость аренды за 1 кв. м в год, как общепринятая величина на рынке аренды подобных объектов. Данная единица сравнения используется арендаторами и арендодателями, а также другими специалистами на рынке аренды

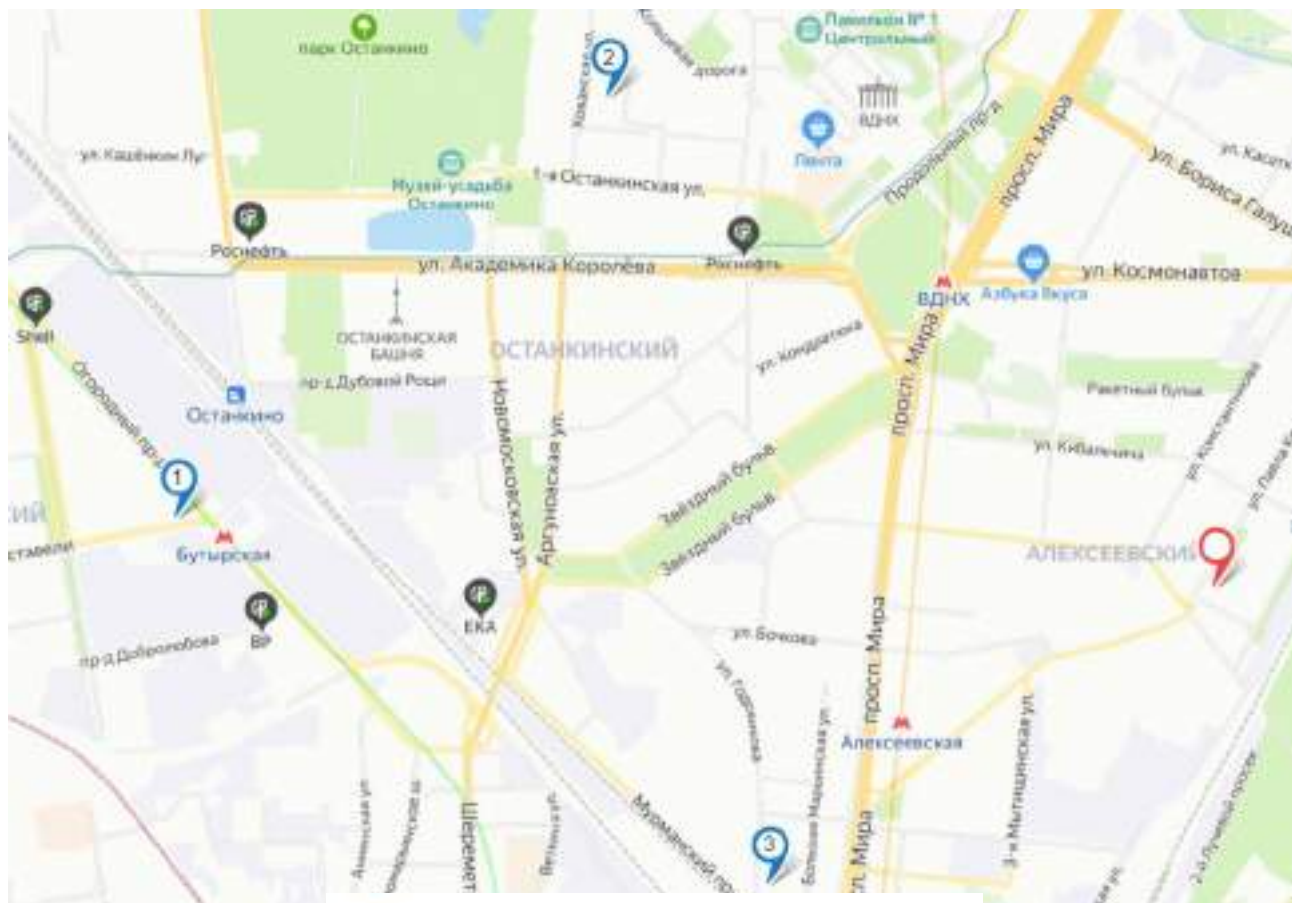
недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о сдаче в аренду коммерческой недвижимости в Москве (по данным следующих источников: <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, <http://www.cian.ru/>, а также аналитические материалы ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения при аренде коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

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

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

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

Краткая характеристика выбранных аналогов представлена в таблице расчета.



- 3 Россия, Москва, улица Годовикова, 2
- 2 Россия, Москва, Хованская улица, 6
- 1 Россия, Москва, улица Руставели, 19
- Россия, Москва, улица Павла Корчагина, 2/1

Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Таблица 52. Описание объектов-аналогов и расчет арендной платы

Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Время продажи	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Адрес расположения	г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1	Москва, Руставели, 19	Москва, Хованская улица, 6	Москва, Годовикова ул., 2
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Метро	Алексеевская	Бутырская	Улица Академика Королёва	Алексеевская
Расстояние до метро, м	1300м	86	780	960
Время в пути	10-15 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Расположение входа	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	подвал, 1 этаж
Площадь, кв. м	364,30	182,00	126,00	450,00
площадь подвала, кв. м	0,00	0,00	0,00	120,00
площадь цокольного этажа, кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
площадь 1 этажа, кв. м	364,30	182,00	126,00	330,00
площадь 2 этажа (антресоли), кв. м	0,00	0,00	0,00	0,00
Диапазон площади, кв. м	250-500	100-250	100-250	250-500
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Есть
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Эксплуатационные расходы, в т.ч.:	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Коммунальные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Наиболее эффективное использование	Свободного назначения	Торговое	Офисное	Торговое
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.		16 378	13 000	15 996
НДС		вкл.	вкл.	вкл.
Интернет источник		https://w7.baza-winner.ru/	https://w7.baza-winner.ru/	https://w7.baza-winner.ru/
Контактный телефон		8-495-727-96-05	н.д.	8-916-242-95-35
Расчет корректировок				
Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь, кв. м	364,30	182,00	126,00	450,00
Ставка аренды, руб./кв. м в год		16 378,00	13 000,00	15 996,00
Обременения	Нет	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 378	13 000	15 996
Эксплуатационные расходы	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.

Корректировка, руб./кв. м в год		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 378	13 000	15 996
Коммунальные расходы в составе ЭР	не вкл.	не вкл.	не вкл.	не вкл.
Корректировка, руб./кв. м в год		0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 378	13 000	15 996
Время продажи	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		16 378	13 000	15 996
Торг		Предусмотрен	Предусмотрен	Предусмотрен
Корректировка, %		-7,70%	-7,70%	-7,70%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		15 117	11 999	14 764
Адрес расположения	г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1	Москва, Руставелли, 19	Москва, Хованская улица, 6	Москва, Годовикова ул., 2
Зона расположения	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК	ТТК-ЧТК
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		15 117	11 999	14 764
Расстояние до метро, м	1300м	86	780	960
Метро	Алексеевская	Бутырская	Улица Академика Королёва	Алексеевская
Время в пути	10-15 минут пешком	до 5 минут пешком	5-10 минут пешком	10-15 минут пешком
Корректировка, %		-12,0%	-6,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		13 303	11 279	14 764
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 арендная ставка, руб./кв. м в год		13 303	13 163	14 764
Площадь, кв.м.	364,30	182,00	126,00	450,00
Диапазон площади, к которому относится объект, кв. м	250-500	100-250	100-250	250-500
Корректировка, %		-8,0%	-8,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		12 239	12 110	14 764
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	подвал, 1 этаж
Корректировка, %		0,00%	0,00%	11,07%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		12 239	12 110	16 398
Тип входа	Отдельный	Отдельный	Отдельный	Отдельный
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка,		12 239	12 110	16 398

руб./кв. м в год				
Наличие витрин	Нет	Нет	Нет	Есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	-15,00%
Скорректированная арендная ставка		12 239	12 110	13 938
Наличие парковки	стихийная	стихийная	стихийная	стихийная
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		12 239	12 110	13 938
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение	Нежилое встроенное помещение
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		12 239	12 110	13 938
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Корректировка, руб./кв. м		-876	-876	-876
Корректировка, %		-7,16%	-7,23%	-6,28%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		11 363	11 234	13 062
Наличие санузла	Есть	есть	есть	есть
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		11 363	11 234	13 062
Наиболее эффективное использование здания (помещения)	Свободного назначения	Торговое	Офисное	Торговое
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		11 363	11 234	13 062
Характеристики (элементы)	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка, руб./кв. м в год		11 363	11 234	13 062
Отклонение от скорректированной цены за кв.м, %		25%	6%	12%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю отклонения)		4,0	16,7	8,3
Весовой коэффициент		0,138	0,576	0,286
Коэффициент вариации	9%			
Средневзвешенная рыночная ставка аренды, руб./кв. м в год	11 775			

12.3. Обоснование и расчет корректировок

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права аренды, условия финансирования, условия сдачи в аренду 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 станции метро;
- поправка на расположение входа относительно линии застройки;
- поправка на различие в площади;
- поправка на этаж расположения;
- поправка на наличие отдельного входа;
- поправка на наличие витринных окон;
- поправка на наличие парковки;
- поправка на тип объекта;
- поправка на состояние внутренней отделки объекта;
- поправка на наличие санузла;
- поправка на назначение объекта.

Поправка на эксплуатационные и коммунальные расходы

Рыночная арендная ставка определяется без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей. Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Показатель	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж	подвал, 1 этаж
Доля 1 этажа	1,00	1,00	1,00	0,73
Доля подвала	0,00	0,00	0,00	0,27
Доля цоколя	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 2 этажа и выше	0,00	0,00	0,00	0,00
Отношение арендной ставки объекта на 1 этаже к цене такого же объекта в подвале	1,41	1,41	1,41	1,41
Отношение арендной ставки объекта на 1 этаже к цене такого же объекта в цоколе	1,34	1,34	1,34	1,34
Отношение арендной ставки объекта на 1 этаже к цене такого же объекта на 2 этаже	1,29	1,29	1,29	1,29
Средневзвешенный коэффициент	1,0000	1,0000	1,0000	1,1107
Корректировка (округленно), %		0,00%	0,00%	11,07%

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на тип объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Поправка на назначение объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.7 настоящего отчета.

Анализ достоверности ценовой выборки аналогов

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

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

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

Расчет весовых коэффициентов стоимости аналогов

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

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

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

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

B_i – весовой коэффициент для i -го аналога;

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

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

Таким образом, в рамках проведенной работы Оценщиком была определена рыночная арендная ставка на уровне 11775 руб./кв.м/год, без учета эксплуатационных расходов и коммунальных платежей.

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

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

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

12.4. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a$$

где: ПВД – потенциальный валовый доход, руб.;

S – арендопригодная площадь, кв.м;

C_a – арендная ставка, руб./год/кв.м.

12.5. Определение действительного валового дохода (ДВД)

При эффективном менеджменте вероятность того, что не будет собрана арендная плата с арендуемых площадей, крайне мала. Тем не менее, по данным управляющих компаний, при смене арендатора происходит простой площадей, сдаваемых в аренду. По данным риэлторских агентств г. Москвы временные затраты на поиск нового арендатора при смене составляют 3-4 мес, периодичность смены как правило происходит 1 раз в 3 года, т.е. потери могут составить от 8,3%(3/36) до 11,1% (4/36).

Согласно данным, раздела 9.7 настоящего отчета, процент недозагрузки составляет 10,3%.

Расчет операционных расходов

Операционные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с содержанием помещения. Они подразделяются на постоянные (фиксированные), величина которых не зависит от степени загруженности помещений пользователями, и переменные (эксплуатационные расходы) - зависящие от степени загрузки. В эксплуатационные расходы входят:

- коммунальные платежи;
- расходы на охрану;
- оплата труда обслуживающего персонала;
- и т.д.

При расчете ДВД исполнитель использовал ставки без учета эксплуатационных расходов (поддержание в рабочем состоянии инженерных систем и коммуникаций здания, текущий ремонт мест общего пользования, содержание ремонтно-эксплуатационной службы, автоматических дверей, электронных замков, систем охраны, видеонаблюдения и сигнализации, озеленение прилегающей территории, уборка мест общего пользования и т.д.), которые оплачиваются арендатором отдельно, и от коммунальных расходов (электроэнергия, газ, отопление, вентиляция, кондиционирование, вывоз мусора, водоснабжение, канализация), оплачиваемых арендатором по факту.

Таким образом, из полученного ДВД были вычтены:

- налог на имущество;
- расходы на страхование объекта;
- отчисления на капитальный ремонт здания;
- расходы на управление;

Налог на имущество

В соответствии с НК РФ³⁵ с 2020 года налоговая ставка по налогу на имущество организаций составляет 1,7% от кадастровой стоимости объекта недвижимости по тем объектам, которые включены в утвержденный перечень,

35 <https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d965694/>

опубликованный на сайте Мэра города Москвы.³⁶ Для остальных объектов применяется налоговая ставка в размере 2,2 %. Базой исчисления налога в таком случае является среднегодовая балансовая стоимость имущества.

На момент оценки объект отсутствует в указанном выше перечне, но в случае его приобретения арендатором и постановки на баланс, произойдет включение в перечень, и ставка налога на имущество составит для него 1,7% от кадастровой стоимости.

Расходы на страхование

Страховые отчисления направляются на создание резервных фондов для покрытия затрат по ликвидации последствий чрезвычайных ситуаций. Установленный лимит отчислений на эти цели, как правило, не превышает 1% от общей стоимости объекта, работ, услуг. В данном случае размер страховых платежей принят на уровне 0,3 % (среднерыночный уровень) и рассчитан к базе сравнительного подхода.

В ходе интервьюирования страховых компаний, оценщиком было получено среднее значение страховых премий на уровне 0,3%. Данные приведены в таблице ниже.

Наименование Страховщика	Контакты	Страховая премия	Среднее значение, %
Ресо Гарантия	8-800-234-18-02	0,2%-0,3%	0,25%
Альфа страхование	8 800 333 0 999	0,2%-0,5%	0,35%
Сбербанк страхование	8 800 555 555 7	0,3%-0,4%	0,35%
Среднее значение			0,3%

Отчисления на капитальный ремонт здания

Расходы на ремонт здания были приняты в размере 82448 руб. (18,86*364,3*12), согласно п.2 постановления от 29 декабря 2014 г. N 833-ПП «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах на территории города Москвы».

Расходы на управление

Управленческие расходы могут быть в принципе учтены в виде некоего фонда заработной платы менеджера. Однако получить сведения о среднерыночных затратах собственников на управление своей собственностью не так просто. Зарплата менеджеров не является исключительно платой за управление той или иной недвижимостью и у Оценщика нет объективного способа выделить плату за управление из платежей за другие функции менеджера.

Другим способом учета затрат на управление является размер платежей управляющей компании. В секторе офисно-торговой недвижимости распространены как плата за поиск арендатора в размере месячной аренды, так и плата в виде доли расходов на управление в стоимости аренды от 2 до 5% (как правило, от реально получаемых платежей, т. е. ДВД) как оценка финансового результата работы управляющего, которая в этом случае зависит от площади помещений, аренда которых управляется. Крупные территории требуют меньше

³⁶ <https://www.mos.ru/depr/function/nalogovaya-politika/vklyuchen-li-vash-obekt-v-utverzhdenyy-perechen-obektov-nedvizhimosti/>

расходов на управление в расчете на собираемые арендные платежи, тогда как доля затрат на управление небольшими помещениями выше. По результатам опроса риэлтеров, расходы на управление арендой могут для оцениваемых помещений по договору с собственником составлять 2% от действительного валового дохода с учетом небольшой площади.

Таблица 53 Расчет операционных расходов, руб.

Наименование	Показатель
Площадь объекта, кв.м	364,3
Кадастровая стоимость объекта оценки, руб ³⁷	22 004 091,59
Действительный валовый доход, руб.	3 847 801,0
Налог на имущество (1,7-2,2% для юридических лиц) ³⁸	374 070
Страхование (0,2-0,5% от рыночной стоимости), принято 0,3%, руб.	98 028
Стоимость помещения в рамках Сравнительного подхода, руб	32 676 000
Отчисления на капитальный ремонт, руб. (18,86 руб/кв.м/мес)	82 448
Расходы на управление, 2% от ДВД, руб	76 956
Итого операционных расходов, руб.	631 502

12.6. Расчет чистого операционного дохода

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

Расчет ЧОД производится по формуле:

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

где:

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

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

ДВД – эффективный валовой доход, руб./год;

Ор– операционные расходы, руб./год.

12.7. Расчет ставки капитализации

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

12.8. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Арендная ставка, руб./кв.м/год	11 775,0
2	Общая площадь объекта оценки, кв.м	364,3
3	Потенциальный валовый доход (ПВД), руб.	4 289 633
4	Потери от недозагрузки объекта, %	10,30%
5	Действительный валовый доход (ДВД), руб.	3 847 801
6	Операционные расходы, руб.	631 502
7	Чистый денежный поток, руб.	3 216 299

³⁷ Согласно данным из ЕГРН

³⁸ <https://www.nalog.ru/rn77/service/tax/d965694/>

8	Ставка капитализации, %	11,15%
9	Рыночная стоимость, руб.	28 846 000

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

Наименование	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб. (округленно)
Объект нежилого фонда, общей площадью 364,3 кв.м, кад.номер 77:02:0023005:3523, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1	28 846 000

13. Выводы и анализ результатов оценки

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

▪ Затратный подход. Не применялся.

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

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

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

Результат согласования результатов оценки представлен ниже:

Таблица 54. Согласование результатов оценки руб.

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Вес сравнительного подхода	Доходный подход, руб.	Вес доходного подхода
Результат по подходу, руб.	32 676 000	0,50	28 846 000	0,50
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	30 761 000			
Справочно: Рыночная стоимость объекта оценки (без учета НДС), руб.	25 634 000			

Таблица 55. Результаты оценки с учетом округления

Наименование	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 364,3 кв.м, кад.номер 77:02:0023005:3523,	30 761 000	84 439	25 634 000	70 365

расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1				
--	--	--	--	--

Учет несогласованных перепланировок нежилого помещения

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

К перепланировке относятся следующие виды работ:

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

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

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

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

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

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

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

Разрешение на произведенное переоборудование (перепланировку) территориальному БТИ, согласно документам, не предъявлено. В помещении проведены несанкционированные работы по переоборудованию, указанные в описании Объекта оценки³⁹.

³⁹ Данные, представленные в документах на объект оценки (см. Приложение, раздел 14).

На основании данных, размещенных на интернет-сайте ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»⁴⁰, Оценщик рассчитал стоимость согласования данного переоборудования.

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

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

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 57. Цены на разработку проектной документации на перепланировку помещений⁴¹

Проект перепланировки нежилого помещения			
Площадь помещения, кв.м.	руб./кв.м. с учетом НДС	Площадь, кв.м.	руб. за объект с учетом НДС
до 300 кв.м.	35 000 (за весь объект)	364,30	35 000,00
до 500 кв.м.	120		
до 1000 кв.м.	110		
до 3000 кв.м.	90		
до 5000 кв.м.	80		
свыше 5000 руб.	индивидуально		
Дополнительные виды работ			
Перепланировка 1 (одного) санузла (ХВС, ГВС, канализация)			
Площадь помещения, кв.м.		руб. за объект с учетом НДС	
до 50 кв.м.		10 000,00	
от 51 до 100 кв.м.		10 000,00	
от 101 до 150 кв.м.		10 000,00	
свыше 151 кв.м.		10 000,00	
Устройство (усиление) 1 (одного) проема в несущей стене			
до 50 кв.м.		10 500,00	

⁴⁰ <http://mgnp.ru/proektirovanie/pereplanirovka/>

⁴¹ <https://resog.ru/ceny-na-proektirovanie/>

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

от 51 до 100 кв.м.	10 500,00
от 101 до 150 кв.м.	10 500,00
свыше 151 кв.м.	10 500,00
Усиление перекрытия (уточняется в соответствии с площадью усиливаемого перекрытия)	
до 50 кв.м.	17 000,00
от 51 до 100 кв.м.	29 000,00
от 101 до 150 кв.м.	42 000,00
свыше 151 кв.м.	индивидуально
Базовая стоимость проектной документации на устройство отдельного входа (1 вход)	
Реконструктивные работы по фасадам	23 000,00
Фотомонтаж фрагмента фасада	21 000,00
Устройство лестницы-крыльца	15 000,00
Благоустройство	14 000,00

Источник: данные ГУП «МОСЖИЛНИИПРОЕКТ»

Таблица 58. Стоимость изготовления технической документации

Наименование документа	Источник	Единица измерения	Кол-во	Цена за страницу/ед., руб. с учетом НДС	Итоговая цена за документ, руб. с учетом НДС
Выписка из технического паспорта на здание (строение) (Форма 1а)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=8	1 выписка	1	1 118,64	1 118,64
Позэтажный план	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=15	1 кв.м.	364,30	5,8	2112,94
Экспликация к поэтажному плану	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=17	страница	1	237,96	237,96
Справка БТИ о состоянии здания / помещения (Форма 5)	https://www.mosgorbti.ru/granted-document-detail-popup.aspx?id=12	1 справка	1	1 118,64	1 118,64
Итого, руб. с учетом НДС					4 588

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

Таблица 59. Стоимость согласования перепланировки/переоборудования нежилого помещения

Наименование	Показатель, руб.
Стоимость обследования для целей подготовки технического заключения о допустимости и безопасности перепланировки нежилого помещения, руб. с учетом НДС	160 845,00
Стоимость разработки проектной документации на перепланировку нежилого помещения, руб. с учетом НДС	35 000,00
Стоимость изготовления технической документации, руб. с учетом НДС	4 588,00
Итого стоимость перепланировки округленно, руб. с учетом НДС	200 000

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 60. Итоговая рыночная стоимость с учетом перепланировки

Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС, без учета перепланировки	30 761 000
Стоимость согласования перепланировки, руб. с учетом НДС	200 000

Рыночная стоимость округленно до тысяч, руб. с учетом НДС, с учетом перепланировки	30 561 000
---	-------------------

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

Наименование	Рыночная стоимость, руб. с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС (с учетом округления)	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС за 1 кв. м
Объект нежилого фонда, общей площадью 364,3 кв.м, кад.номер 77:02:0023005:3523, расположенный по адресу: г. Москва, ул Павла Корчагина, д. 2/1	Без учета перепланировки:			
	30 761 000	84 439	25 634 000	70 365
	С учетом перепланировки:			
	30 561 000	83 890	25 468 000	69 909

Границы интервала стоимости объекта:

Согласно данным статьи «Практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» НП «СРОО «Экспертный совет», под ред. Ильина М.О, Лебединского В.И.⁴² на интервал итоговой стоимости Объекта оценки влияет три критерия.

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

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

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

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

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} * k_3, \text{ где:}$$

i – итоговый интервал стоимости;

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

k_3 – значение критерия 3 (0,8; 1,0; 1,2).

Учитывая месторасположение, вид и площадь оцениваемой недвижимости, оборачиваемость Объекта оценки принимается на высоком уровне, развитость рынка – высокая. Диапазон рыночной стоимости по двум критериям соответствует значению +/-20%. Качество и детализация информации Оценщиком принимается на уровне 1. Следовательно, возможные границы интервала, в котором, по мнению Оценщика, находится рыночная стоимость Объекта оценки, округленно составляют:

от 24 449 000,00 до 36 913 000,00 рублей

Оценщик

Муталлапова А.А

⁴² <https://srosov.ru/press/news/prakticheskie-rekomendacii-po-opredeleniyu-vozmozhnyh-granic-interval-itogovoj-stoimosti/>



14. Приложения

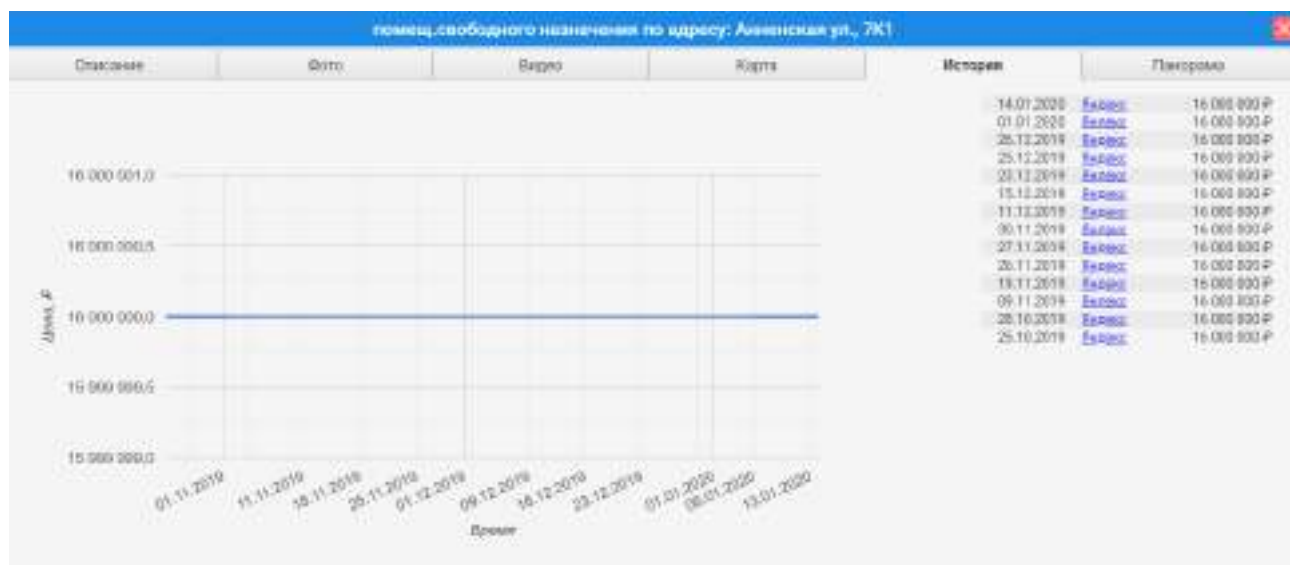
14.1. Аналоги по продаже помещений

Аналог 1.


<https://w7.baza-winner.ru/>

помещ.свободного назначения по адресу: Аненская ул., 7К1

Описание	Фото	Видео	Карта	История	Панорама
Опубликовано: 14.01.2020 00:19 Впервые: 25.10.2019 18:58					
помещ.свободного назначения					
16 000 000 ₽					
<div> <div>  Марина Родин. (2 мин. транспортом) </div> <div>  Бутырский м. (3 мин. транспортом) </div> </div>					
Аненская ул., 7К1					
Площадь: м²	148	Охрана		неизвестно	
Площадь: п.м.	148	Парковка		неизвестно	
Этаж	№N/5	Вход на объект		неизвестно	
Класс: офисы	неизвестно	Доступность автопаркингом		неизвестно	
		Доступность м/д транспортом		неизвестно	
<p>Лот №233779: Предложение от Собственника: Продажа помещения свободного назначения, расположенного на 1-м этаже жилого дома с отдельным входом. Площадь: 147,5 кв.м., планировка смешанная. Потолок 2,7м, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик. Хорошее состояние. Александр Анатольевич, доб. 306, ЛОТ №233779</p>					




помещ.свободного назначения по адресу: Аненская ул., 7К1


Описание	Фото	Видео	Карта	История	Панорама
<div> <div>1/5</div> <div>  </div> </div>					

помещ. свободного назначения по адресу: Анненская ул., 7к1

Фото Видео Карта История Па



5/5



Марина Роша

Анненская улица, 7к1

Добавить точку Сбросить

14 мин 1,2 км Исправить

16 мин 1,3 км Исправить

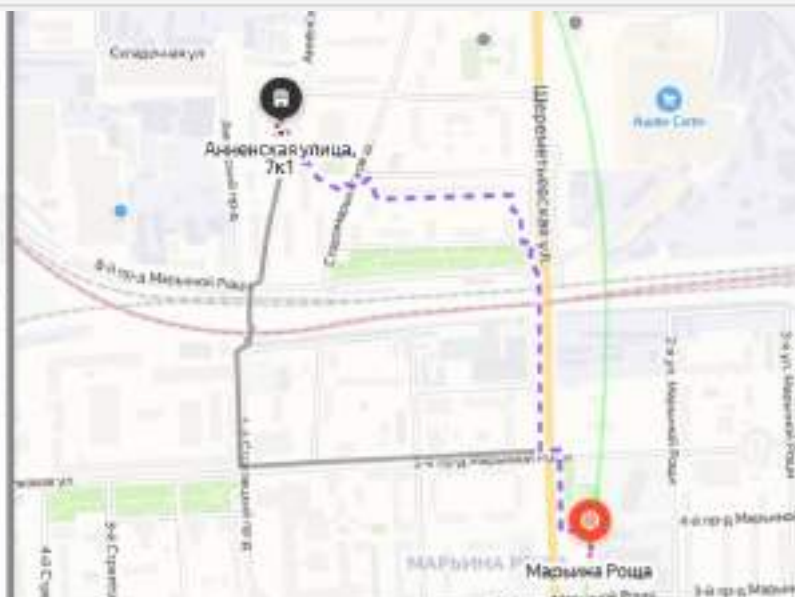
Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

Реклама / Реклама

ЖК Skyline в Советском р-не Казани! domsensation.ru

ЖК SKYLINE почти построен! Уютные квартиры, до центра — 10 мин на авто. Зарните!

Посетите developer на рекламном сайте



Аналог 2.
<https://w7.baza-winner.ru/>

офис по адресу: Гончарова ул., 17АК1

Описание

Фото

Видео

Карта

История

Панорама

Служебное: 05.02.2020 11:23

Визуаль: 24.01.2020 07:11

офис

11 500 000 Р

М Фонтенковская М. (3 мин. пешком)

М Тимирязевская М. (5-7 мин. пешком)

М **Гончарова ул. 17АК1** (14 мин. пешком)

Гончарова ул., 17АК1

Площадь min	115	Справка	неизвестно
Площадь max	115	Парковка	неизвестно
Этаж	1/5	Вход на объект	с улицы
Класс офиса	низкоэтно	Доступность велотранспортом	неизвестно
		Доступность ж/д-транспортом	неизвестно

Жилой дом. Продается блок (3 комнат, с/у) на первом этаже площадью 115 кв.м с отдельным входом с улицы. Высота потолка 2.95 м. Новое помещение под историю отделки (Shel&Sole). УЧН. Лот № 170377

офис по адресу: Гончарова ул., 17АК1

Фото

Видео

Карта

История

1/5