

## Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 6.2.7

**Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.**

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

Корректировка вводилась для всех объектов аналогов в размере +21.

### Состояние

Состояние внутренней отделки напрямую влияет на стоимость, так как необходимость проводить ремонт требует не только дополнительных финансовых вложений, но и дополнительного времени на его проведение. Другими словами – чем лучше состояние внутренней отделки помещения, тем оно привлекательнее. Данная корректировка может применяться при сравнении площадей, имеющих отдельный вход и площадей, и не имеющих такового. Корректировка рассчитана на основании Справочника оценщика недвижимости-2016, Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2016 г.

### **Расчет корректировки для аналогов**

Таблица 6.2.8

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

Корректировка не вводилась.

### Экономические характеристики

Экономические характеристики включают все характеристики объекта, которые влияют на доход от его использования, например, такой характеристикой является наличие долгосрочных договоров аренды, способствующих развитию арендного бизнеса. Объекты-аналоги не имеют долгосрочных договоров. Корректировка не вводилась.

### Использование

Наиболее эффективным использованием объекта оценки и объектов-аналогов является использование в качестве помещений офисного назначения. Объекты-аналоги подбирались в соответствии с назначением Объекта оценки, поэтому корректировка не требуется.

### Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

К другим характеристикам (элементам), влияющим на стоимость объектов недвижимости могут относиться иные специфические факторы, нетипичные для данного вида объектов недвижимости. Так как другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемых объектов не выявлены, корректировка не требуется.

### Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов-аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{ydi} = \frac{x_i}{\sum x_i},$$

где  $x_i$  определяется по следующей формуле:

$$x_i = \frac{\sum \left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|}{\left| \frac{C_{1i} - C_{2i}}{C_{1i}} \right|},$$

где  $C_{1i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога до корректировок,  $C_{2i}$  – стоимость 1 м<sup>2</sup> i-го объекта-аналога после корректировок.

Полученные удельные веса по каждому объекту-аналогу представлены в таблице расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта по подходу.

**Рыночная стоимость годовой арендной платы за нежилые помещения, рассчитанная по методу сравнения продаж по состоянию на 10 ноября 2017 г., округленно составляет:**

Таблица 6.2.10

№ п/п	Наименование объекта аренды	Рыночная стоимость годовой арендной платы, руб. без учета НДС и ЭР
1	Нежилое помещение, общей площадью 136,5 кв.м. (1 этаж), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д. 5, стр. 2	1 734 642

### **6.3. Определение рыночной стоимости доходным подходом**

Доходный подход, основанный на принципе ожидания, отражает позицию благоразумного арендатора, который не будет платить арендную плату за определенный срок пользования и владения объектом недвижимости больше, чем доход для его бизнеса, который как ожидается будет приносить в течение этого срока данное право аренды. Подход может показать верхнюю границу арендной платы, которая может быть уплачена без чрезмерного ущерба для бизнеса арендатора.

Т.е. подход отражает точку зрения арендатора, который определяет предельно допустимую величину ставки арендной платы, опираясь на свои представления о допустимой величине части ожидаемых им предпринимательских доходов, которую он считал бы возможным отдавать за пользование и владение арендуемым помещением для извлечения этих доходов.

Оценщику следует распределить доход от бизнеса типичного арендатора между всеми видами факторов производства, вычленив сумму, «генерируемую» недвижимостью, т.е. определяя «добавочную продуктивность» земли и улучшений по остаточному принципу. Эта сумма («добавочная продуктивность») и будет определять величину рыночной арендной платы типичного арендатора за пользование и владение объектом недвижимости в течение соответствующего периода.

В наибольшей степени данный подход применим при оценке арендной платы за торговые объекты. Для прочих объектов ввиду значительной погрешности расчетов результаты по данному подходу могут быть недостоверными.

**Исходя из вышесказанного, а также ввиду достаточно развитого рынка аренды нежилых помещений офисного назначения Оценщиком было принято отказаться от доходного подхода.**

## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Заключительным этапом определения рыночной стоимости объекта оценки является итоговое согласование стоимостных показателей, полученных при помощи использованных подходов оценки. Целью сведения результатов является определение наиболее вероятной стоимости объекта оценки 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. Не применялся.

Поскольку расчет рыночной стоимости объекта оценки проводился в рамках только одного сравнительного подхода, ему присвоен вес 100%.

### Согласование рыночной стоимости годового размера арендной платы 1 кв.м оцениваемого помещения объекта оценки

Таблица 7.1

Наименование объекта аренды	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая стоимость округленно, без учета НДС и ЭР руб.
Нежилое помещение, общей площадью 136,5 кв.м. (1 этаж), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д. 5, стр. 2	Не применялся	1 734 642	Не применялся	1 734 642

Оценщик I категории

М.И. Фриж

Утверждаю:  
Генеральный директор  
ООО «Независимая экспертная оценка Вега»



К.С. Назаров

## 8. ЛИТЕРАТУРА, ПУБЛИЦИСТИКА, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

### *Нормативные документы:*

- Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденные Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015г.№ 297.
- Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 298.
- Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки (ФСО№ 7), утвержден приказом Министерства экономического развития РФ «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости(ФСО№7)» от25.09.2014№ 611.
- СтандартыМежрегиональнойсаморегулируемойнекоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» «Общие положения о порядке проведения оценки» № СТ/4-ССПОД.ОПЭО (утвержден Решением Правления МСНО - НП «ОПЭО», Протокол от 04.07.2008г.№ 28/08).
- Гражданский кодекс РФ.

### *Методологические материалы:*

- В.В. Григорьев. Оценка объектов недвижимости. ИНФРА-М.1997г.
- Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости: Уч. Пособие/Пер. С англ. М.: РИО Мособлупрполиграфиздат, 1994. 231 с.;
- Е.П. Ким. Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Экспертное Бюро М. 1997 г.
- The Appraisal Of Estate, AIREA, 7th Ed., Chicago IL , 1978;
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. С-Пб.: Технобалт, 1995. 247с.

### *Источники рыночной и общей информации:*

- Официальный сайт Министерства Экономического Развития Российской Федерации([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)).
- Ежемесячный бюллетень информационного агентства «RWAY»;
- Справочник рыночных коэффициентов, СРД№17, 2017 г. под ред. Яскевича Е.Е.;
- «Ретроспективный анализ масштабных эффектов для различных типов и местоположений нежилой недвижимости», автор Яскевич А. Е.
- «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А., 2016.
- Аналитические материалы Интернет сайтов: [cian.ru](http://cian.ru), [reality.dmir.ru](http://reality.dmir.ru) и др.

**Приложение 1**  
**Фотографии объектов оценки**  
**Нежилое помещение, общей площадью 136,5 кв.м. (1 этаж), расположенное по адресу: г. Москва, Мантулинская улица, д. 5, стр. 2**





