

правило, в период нормальной экспозиции коммерческой недвижимости, арендная ставка за объект находится на одном уровне. Таким образом, арендные ставки по объектам-аналогам не корректируются при условии их предложения в период экспозиции до даты оценки.

Состав расходов

В состав ставки аренды объектов-аналогов зачастую включены операционные, эксплуатационные расходы (в т.ч. коммунальные расходы/услуги/платежи). Величина операционных и эксплуатационных расходов по различным типам помещений в г. Москве рассчитана на основании данных Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №25, 2019 г., ООО "Научно-Практический Центр Профессиональной Оценки (НЦПО)" под ред. Е.Е. Яскевича и представлена в таблице ниже.

Таблица 1.6.1

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

№ п/п	Город/Класс	А	В	С
1	Москва*			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	8 362	6 281	4 435
	Эксплуатационные расходы	5 624	4 319	2 888
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	9 352	7 777	5 849
	Эксплуатационные расходы	6 606	5 225	3 993
1.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	3 145	2 834	1 985
	Эксплуатационные расходы	2 461	2 029	1 497
2	Санкт-Петербург			
2.1	Офисные помещения			
	Операционные расходы	6 868	5 864	3 905
2.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 668	6 324	4 843
2.3	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	2 471	2 398	1 540
	Эксплуатационные расходы	1 946	1 714	1 144
3	Московская область			
3.1	Производственно - складские помещения			
	Операционные расходы	1 845 – 2 765	1 523 – 2 508	1 142 – 2 045

* Расценки для класса «В» и «С» снижаются для Московской области на 14 – 17% по сравнению с Москвой.

Расценки даны с учетом НДС.

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

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 4. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 238, январь 2015г.

Таким образом, коммунальные платежи составляют 24% от операционных расходов для офисной недвижимости, 20% от операционных расходов для торговой недвижимости, 12% операционных расходов для складской недвижимости. С учетом данной поправки были пересчитаны величины эксплуатационных и коммунальных расходов.

Таблица 6. Размер эксплуатационных и коммунальных расходов на 1 кв.м¹²

Назначение\Класс	А	В	С
Офисные помещения:			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	5 624	4 319	2 888
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	4 621	3 000	1 824
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	1 003	1 319	1 064
Торговые помещения:			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	6 606	5 225	3 993
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	4 736	3 670	2 823
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	1 870	1 555	1 170
Складские помещения			
Эксплуатационные расходы, включая коммунальные платежи, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 461	2 029	1 497
Эксплуатационные расходы, без учета коммунальных платежей, с учетом НДС, руб. / кв. м в год	2 084	1 689	1 259
Коммунальные платежи с учетом НДС, руб. / кв. м в год	377	340	238

Факт сделки (торг)

Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, при закрытии

¹² Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга (СРД № 25, 2019 г.). Показатели указаны с учетом НДС, расчеты оценщика

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", Москва 2019 г. www.srsra.ru, стр.2), 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-24, ООО "Научно-практический Центр Профессиональной Оценки", май 2019 г.		Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода	
	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%	6,00%	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%		7,7%	

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.

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 8. 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

Таким образом, объекты аналоги, расположенные на удалении от объекта оценки на расстоянии не более 3 км, признаются сопоставимыми по местоположению.

Принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям

Торговый коридор (ценовой коридор) – это улицы или участки улиц с высокой концентрацией разноформатных магазинов с единым, как правило, высоким (выше среднего) ценовым диапазоном, в котором большинство спадов и подъемов заканчивается на приблизительно одинаковых уровнях. Торговый коридор является частным случаем ценового канала.

Согласно справочникам RWAY торговые коридоры можно разделить на три группы:

- основные коридоры (1-я Тверская-Ямская ул., Арбат ул., Красная Пресня ул., Кузнецкий Мост ул., Малая Бронная ул., Мясницкая ул., Никитский бульвар, Никольская ул., Новый Арбат ул., Петровка ул., Покровка ул., Пятницкая ул., Столешников пер., Тверская ул.);
- торговые коридоры Садового кольца (Валовая ул, Земляной Вал ул., Новинский бульвар, Садовая-Садовая-Самотечная ул.);

- торговые магистрали (Комсомольский проспект, Кутузовский проспект, Ленинский проспект, Проспект Мира)¹³

По оценке аналитиков компании Cushman & Wakefield, ставшие сравнительно недавно пешеходными Болотная площадь, переулки Климентовский и Лаврушинский, Малый и Большой Толмачевский, также имеют большой коммерческий потенциал и их можно так же в скором времени (если уже не сейчас) отнести к торговым коридорам.¹⁴

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

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

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

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

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

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

Вся информация получена из следующих баз данных:

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

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

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

Таблица 9. Выборка объектов для расчета корректировки на местоположение (удаленность от станции метро)

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

¹³ RWAY №252 (март 2016); RWAY №248 (ноябрь 2015)

¹⁴ <http://www.comestate.ru/articles/street-retail-v-moskve>

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/
Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/
Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/
Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/
Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/
Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/
Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/
Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика	111,0	5-10 минут пешком	126 126	http://www.cian.ru/sale/commercial/1371
Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/
Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/
Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/
Войковский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Новоостановская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/
Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/
Черемушки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/
Нижегородский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Талалихина, 41	300,0	5-10 минут транспортом	60 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/
Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Огородный проезд, 5	180,0	более 10 минут транспортом	100 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мироновская, 25	140,0	10-15 минут пешком	130 093	http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/
Коньково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/

Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Крылатское	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/
Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/
Нагатино-Садовники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагатинская, 16	199,0	10-15 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/
Марьяна Роща	Между ТТК и МКАД	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/
Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2	240,0	5-10 минут транспортом	108 300	http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/
Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/
Царицыно	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Каспийская, 22	250,0	10-15 минут пешком	120 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/
Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/
Котловка	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагорная, 16к3	193,0	5-10 минут транспортом	103 109	http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/
Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/
Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/
Таганский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/
Красносельский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/
Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/
Сокольники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/
Тверской	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/
Басманный	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/
Южнопортовый	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/
Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/
Южное Медведково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/
Строгино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/
Покровское-Стрешнево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/
Покровское-	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Сходненский	180,0	10-15 минут пешком	148 841	http://www.cian.ru/sale/commercial/1394
Обручевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3	264,0	5-10 минут транспортом	102 300	http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/

Объекты недвижимости, информация о которых представлена в указанных базах, имеют различные характеристики:

- площадь помещений (от 100 кв. м до 300 кв. м);
- местоположение в разрезе удаленности от центра г. Москвы;
- расположение в зданиях, как в административных, так и в бизнес-центрах;
- расположение на этаже (цоколь, 1 этаж и выше первого этажа)
- удаленность от метро (характеризуется как в пешей доступности, так и в транспортной)
- цены предложения в иностранной валюте и в национальной валюте РФ.

ж) внутренне состояние помещений.

Все данные по аналогам, которые брались из текста объявления и использовались в расчетах, основываются на формате представленными собственниками или ими представителями.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости по основным характеристикам

- объекты, по которым известна информация по доступности до метро (пешая/транспортная);
- объекты, площадь которых находится в диапазоне от 100 кв. м. до 300 кв. м;
- объекты, которые расположены между ТТК и МКАД.

В процессе изучения объявлений были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие «экстремально» минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Для расчета корректировки были отобраны 47 аналогов в различных районах г. Москвы имеющие различную удаленность (доступность) до метро.

По каждому аналогу собиралась следующая информация:

- удаленность от метро: пешая в часовом измерении – минуты, транспортная в часовом измерении – минуты.

- удельный показатель стоимости 1 кв. м нежилого помещения.

Расчет удельного показателя стоимости 1 кв. м проводился по формуле:

$$C_i = C_i / S_i, \text{ где}$$

S_i – площадь объекта, кв. м;

C_i - цена предложения, руб.

Для расчета были отобраны следующие аналоги:

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/
Алексеевский	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/
Можайский	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/
Замоскворечье	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/
Раменки	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/
Мещанский	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/

Район	Адрес	Площадь, кв.м.	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв.м.	Источник
Тверской	г. Москва, Малый Гнезди- ковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пеш- ком	170 103	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/12836430/
Даниловский	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пеш- ком	261 538	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/7140910/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/7140910/
Головинский	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пеш- ком	177 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/14574234/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/14574234/
Лефортово	г. Москва, ул. Авиамотор- ная, 12	174,0	до 5 минут пеш- ком	209 770	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/14584828/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/14584828/
Мещанский	г. Москва, Большой Суха- ревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пеш- ком	204 167	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/8081524/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/8081524/
Басманный	г. Москва, Покровский буль- вар, 14	248,2	5-10 минут транс- портом	201 450	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/10198529/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/10198529/
Арбат	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пеш- ком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/12114582/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/12114582/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транс- портом	244 138	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/8231398/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/8231398/
Останкинский	г. Москва, ул. Академика Ко- ролева, 13с1	111,0	5-10 минут пеш- ком	126 126	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/13710933/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/13710933/
Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пеш- ком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/14064462/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/14064462/
Донской	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/13877987/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/13877987/
Войковский	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транс- портом	130 864	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/12307332/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/12307332/
Раменки	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пеш- ком	164 900	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/14439624/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/14439624/
Южнопорто- вый	г. Москва, ул. Новооставов- ская, 6Б	116,0	10-15 минут пеш- ком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/13861887/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/13861887/
Восточное Де- гунино	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/1174684/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/1174684/
Бутырский	г. Москва, ул. Новодмитров- ская, 2к1	113,0	5-10 минут пеш- ком	156 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/13877892/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/13877892/
Черемушки	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транс- портом	160 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/9158350/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/9158350/
Коньково	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транс- портом	162 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/6209513/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/6209513/
Алексеевский	г. Москва, Графский пере- улок, 14к1	125,0	10-15 минут пеш- ком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/14187936/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/14187936/
Крылатское	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пеш- ком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/13943552/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/13943552/
Южнопорто- вый	г. Москва, ул. 1-я Машино- строения, 10	123,1	5-10 минут пеш- ком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/9476182/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/9476182/
Басманный	г. Москва, Хохловский пере- улок, 10с1	170,0	10-15 минут пеш- ком	147 059	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/4621861/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/4621861/
Марьяна Роща	г. Москва, 3-й проезд Марь- иной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пеш- ком	132 979	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/9013528/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/9013528/
Пресненский	г. Москва, Большой Трехгор- ный переулок, 2	154,6	10-15 минут пеш- ком	174 644	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/6627726/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/6627726/
Пресненский	г. Москва, переулок Кра- сина, 15с1	167,0	5-10 минут транс- портом	179 600	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/13941332/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/13941332/
Бабушкин- ский	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пеш- ком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/13944472/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/13944472/
Раменки	г. Москва, ул. Мосфильмов- ская, 17Б	157,0	5-10 минут транс- портом	145 223	<a href="http://www.cian.ru/sale/comm
ercial/14633278/">http://www.cian.ru/sale/comm ercial/14633278/

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

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

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

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

Таблица 10. Характеристика расчетных интервалов

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

Источник: Расчеты оценщика

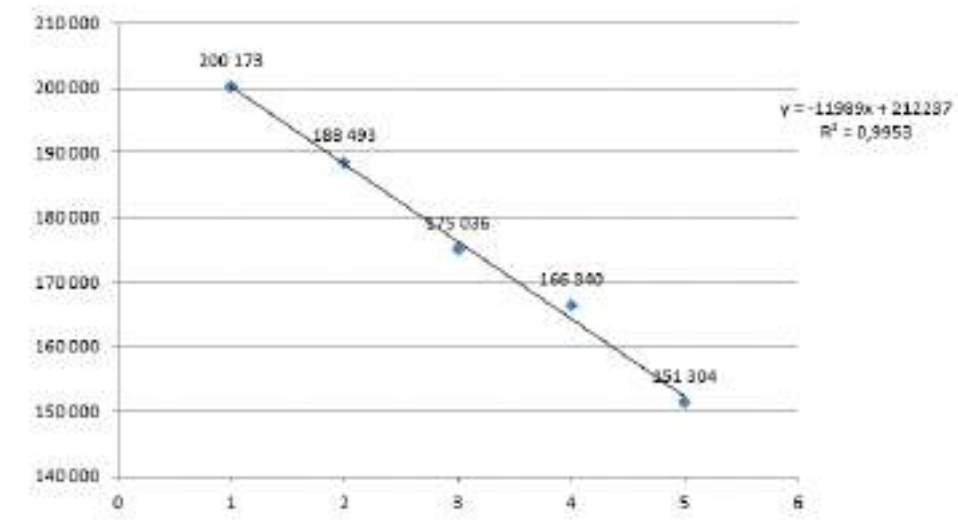


Рисунок 5. График зависимости

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

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

$$K = \left(\frac{-11989 * Go0 + 212237}{-11989 * Goa + 212237} \right)$$

Где:

Go0 – номер группы объекта оценки

Goa – номер группы объекта аналога

Таким образом, по результатам исследования получена формула для расчета корректировки на удаленность от метро. Несмотря на то, что корректировка получена для конкретного сегмента рынка недвижимости, её можно экстраполировать и на большинство других сегментов, так как важность, а, следовательно, и степень влияния, удаленности от метро не зависит от других характеристик объектов недвижимости.

В соответствии с вышеприведенной формулой Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами в зависимости от удаленности от метро.

Таблица 11. Значения корректировок на удаленность от метро¹⁵

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%

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

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

Источник: Расчеты оценщика

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

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

Таблица 12. 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 13. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-8%
Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	9%	0%

Зависимость цен и арендных ставок производственно-складских объектов от типа объекта («Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.192):

Таблица 14. 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	0,90	0,89	0,91
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,91	0,90	0,92

Таблица 15. Значение корректировки на тип объекта для арендной ставки, %

Объект оценки	Объект-аналог	
	Встроенное помещение	Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)
Встроенное помещение	0%	-9%

Отдельностоящий объект с земельным участком в пределах площади застройки (ОСЗ)	10%	0%
--	-----	----

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 16. Значение корректировки на красную линию для офисно-торговых объектов

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

Таблица 17. Матрица коэффициентов, учитывающих фактор расположения относительно квартала

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

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

Таблица 18. Корректировка на местоположение относительно красной линии

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы	Внутриквартально/вход со двора
Первая линия магистральной улицы	0%	18%	25%
Первая линия второстепенной улицы	-15%	0%	18%
Внутриквартально/вход со двора	-20%	-15%	0%

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

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 19. Корректировка на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов для г. Москвы

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

Рисунок 6. Значение корректировки на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Корректировка для складской недвижимости принимается на основе данных Профессиональной сети «Оценщики и эксперты»¹⁶, которые приведены ниже:

Оценщики и эксперты
Профессиональная сеть

Корректировка на наличие отдельного входа для производственно-складской недвижимости: переход от цен объектов, имеющих отдельный вход, — к ценам объектов без отдельного входа (в процентах от цен)

Информация о результатах опроса экспертов по периодам

Период проведения опроса	Среднее значение [%]	Модальный интервал [%]	Количество экспертных оценок
Все периоды (текущая оценка)	-9.46	-11 — -8	85

Таблица 20. Корректировка на наличие отдельного входа для арендных ставок производственно-складских объектов

Объект нежилого фонда	Объект-аналог	
	Отдельный вход	Вход из общего коридора
Отдельный вход	0%	10,5%
Вход из общего коридора	-9,5%	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

¹⁶ Источник: <https://ocenschiki-i-eksperty.ru/indicators-2/74-korrektirovka-na-nalichie-otdelnogo-vhoda-dlya-proizvodstvenno-skladskoj-nedvizhimosti-perehod-ot-cen-obektov-imeyushih-otdelnyj-vhod-k-cenam-obektov-bez-otdelnogo-vhoda-v-procentah-ot-cen#s=1&f=1>

«Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г. исходя из отношения коэффициентов к первому этажу:

Таблица 21. Коэффициентная зависимость

Этаж	Коэффициенты
2 эт	0,78
1 эт	1
Цоколь	0,75
Подвал	0,71

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

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,95	0,71	0,91
	Цоколь	1,06	1,00	0,75	0,96
	1 этаж	1,41	1,33	1,00	1,28
	2 этаж и выше	1,10	1,04	0,78	1,00

Таблица 23. Значения корректировки на этаж для производственно-складской недвижимости

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		Наземная часть	Подземная часть
Объект нежилого фонда	Наземная часть	1	1,05
	Подземная часть	0,95	1

Таблица 24. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок офисно-торговых объектов

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	0%	-5%	-29%	-9%
	Цоколь	6%	0%	-25%	-4%
	1 этаж	41%	33%	0%	28%
	2 этаж и выше	10%	4%	-22%	0%

Таблица 25. Корректировка на этаж расположения для арендных ставок производственно-складских объектов

Арендные ставки производственно-складских объектов		Объект-аналог	
		Наземная часть	Подземная часть
Объект нежилого фонда	Наземная часть	0%	5%
	Подземная часть	-5%	0%

Наличие витринных окон¹⁷

¹⁷ Оценщик допускает применимость данной зависимости и при определении рыночной стоимости ставок аренды

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

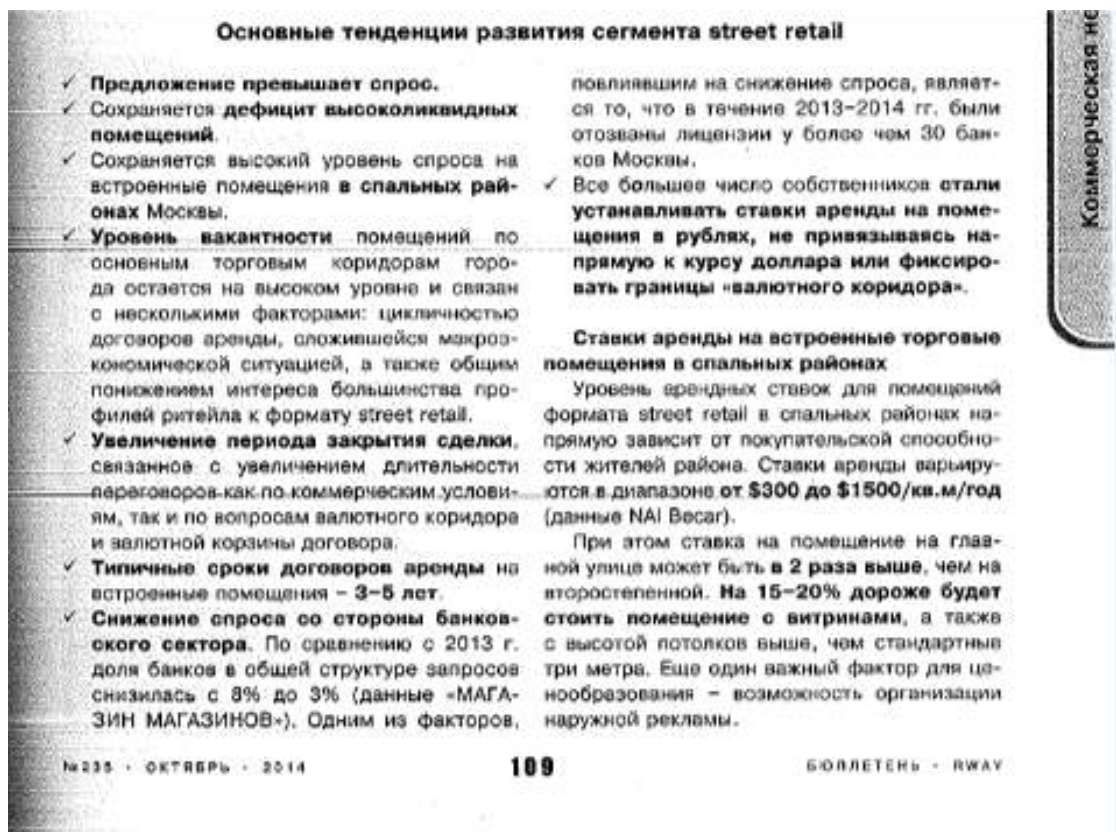


Таблица 26. Корректировка на наличие витринных окон

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

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.

Корректировка определялась по данным «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», а также «Справочника оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», под ред. канд. техн. наук Л.А. Лейфера, Нижний Новгород, 2018 г., которые приведены ниже.

Таблица 100

		г. Москва (арендные ставки)							
Площадь, кв.м		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	1,50	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	1,10
	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

Рисунок 7. Значения корректировки на площадь для офисно-торговых объектов

Таблица 75

		г. Москва					
Площадь, кв.м		аналог					
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	>10000
объект оценки	0-300	1,00	1,09	1,15	1,30	1,41	1,45
	300-500	0,92	1,00	1,06	1,19	1,29	1,33
	500-1000	0,87	0,95	1,00	1,13	1,22	1,26
	1000-5000	0,77	0,84	0,89	1,00	1,08	1,11
	5000-10000	0,71	0,77	0,82	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,69	0,75	0,80	0,90	0,98	1,00

Рисунок 8. Значения корректировки на площадь для производственно-складских объектов

Значения корректировок в процентном соотношении приведен в таблицах ниже:

Таблица 27. 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%

Таблица 28. Корректировка на общую площадь для арендных ставок производственно-складских объектов

		Арендная ставка					
Площадь, кв.м		Объект-аналог					
		0-300	300- 500	500 - 1000	1000-5000	5000 - 10000	> 10000
Объект оценки	0-300	0%	9%	15%	30%	41%	45%
	300 - 500	-8%	0%	6%	19%	29%	33%
	500 - 1000	-13%	-5%	0%	13%	22%	26%

	1000 - 5000	-23%	-16%	-11%	0%	8%	11%
	5000 - 10000	-29%	-23%	-18%	-8%	0%	3%
	» 10000	-31%	-25%	-20%	-10%	-2%	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.¹⁸

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.¹⁹

Зависимость цен и арендных ставок офисно-торговых объектов от наличия парковки («Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., 2018 г., стр.175):

Таблица 29. Значение корректировки на тип парковки

Наименование коэффициента	Среднее	Интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без парковки, к удельной арендной ставке объекта со стихийной парковкой	0,90	0,87	0,93
Отношение удельной арендной ставки объекта с организованной парковкой, к удельной арендной ставки объекта со стихийной парковкой	1,12	1,08	1,16

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.175):

Таблица 30. Матрица коэффициентов, учитывающих наличие и тип парковки

Цены / арендные ставки офисно-торговых объектов	Аналог		
	без парковки	стихийная	организованная
без парковки	1	0,90	0,80
стихийная	1,11	1	0,89
организованная	1,24	1,12	1

Таблица 31. Корректировка на тип парковки, %

Объект нежилого фонда	Объект-аналог		
	Нет парковки	Стихийная	Организованная
Нет парковки	0%	-10%	-20%

¹⁸ «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)

¹⁹ Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов под ред. Л.А. Лейфера. Н.Новгород: 2018 г.

Стихийная	11%	0%	-11%
Организованная	24%	12%	0%

Для складской недвижимости данный фактор не является ценообразующим.

Наличие санузла

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

Таблица 32. Корректировка на наличие санузла

Объект нежилого фонда	Объект-аналог	
	Наличие санузла	Отсутствие санузла
Наличие санузла	0%	5%
Отсутствие санузла	- 5%	0%

Источник: данные АН

Наличие вспомогательных помещений

Корректировка применяется в том случае, если у объекта оценки помимо основной площади имеются площади вспомогательного назначения. В этом случае коэффициент корректировки на наличие вспомогательной площади составляет 0,68²⁰.

Наименование коэффициента	Арендная ставка	
	Среднее	Доверительный интервал
Тип площади		
Отношение ставок за вспомогательные помещения и места общего пользования к ставкам за основные площади	0,68	0,65 0,71

Рисунок 9. Значение корректировки на наличие вспомогательных помещений

Состояние внутренней отделки объекта

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

20 Источник: «Справочник оценщика недвижимости. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014 год. с учетом того факта, что по состоянию на дату оценки данное исследование является действующим, а в расчетах используются процентные соотношения, применяемые к актуальным на дату оценки данным, Оценщик считает обоснованным применить данное исследование в рамках настоящего отчета.

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 33. 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 (евро-ремонт)	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 34. 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 электрокабеля 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 35. Исходные рыночные данные для расчета корректировки на состояние отделки

Тип состояния внутренней отделки	Источник	Стоимость работ руб./кв. м площади по полу, с учетом НДС	Стоимость материалов, руб./кв. м площади по полу, с учетом НДС	Всего руб./кв. м площади по полу, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м, с учетом НДС	Среднее значение руб./кв. м в год, с учетом НДС
Капитальный ремонт	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	7 400	9000	16 400	15920	15 920	1 035
	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	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	2 400	2700	5 100	5023	5 023	326
	http://www.otremontiruem.ru/	2 000		4 700			
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	2 400		5 100			

ре- монт	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	2 490		5 190			
Стан- дарт- ный ре- монт (хо- ро- шее со- стоя- ние)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	4 900		12 300			
	http://www.gsst.ru/remont-ofisa_magazina.html	4 600		12 000			
	http://xn--1000-j4dr3ciibr2a.xn--p1ai/remont-ofisov-v-moskve-pod-klyuch	5 490		12 890			
	http://www.otremontiruem.ru/	5 000	7400	12 400	12398	12 398	806
	-						
Улуч- шен- ная от- делк- а (ев- ро- ре- монт)	http://www.luxelitstroy.ru/price/price_office.php	11 400		28 900			
	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	17500	27 500	26723	26 723	1 737

Источник: данные строительных компаний, расчеты оценщика

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

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

Поправка рассчитывается по формуле, приведенной в общем виде:

$$П_{со} = СО * К,$$

где:

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

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

$К$ – ставка капитализации;

Для расчета поправки на состояние отделки, при расчете величины арендной платы, ставка капитализации принимается на уровне ключевой ставки ЦБ РФ в размере 7%, 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.

Ключевая ставка с 16.12.2019, %	6,25
Инфляция ноябрь 2019 года, %	3,5
Цель по инфляции, %	4,0

Рисунок 10. Ключевая ставка ЦБ РФ²¹

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

Объект оценки	Объект-аналог				
	Улучшенная отделка (евроремонт)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Требуется косметический ремонт	Требуется капитальный ремонт	Без отделки
Улучшенная отделка (евроремонт)	0	895	1 356	1 890	1 670
Стандартный ремонт (хорошее состояние)	-895	0	314	995	775
Требуется косметический ремонт	-1 356	-314	0	681	461
Требуется капитальный ремонт	-1 890	-995	-681	0	-220
Без отделки	-1 670	-775	-461	220	0

Инженерные коммуникации

Наличие тех или инженерных коммуникаций оказывает существенное влияние на стоимость коммерческой недвижимости.

Величина корректировки рассчитывается на основе данных аналитического портала о недвижимости Статриелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2019g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/1329-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-04-2019-goda>):

²¹ Источник: <http://www.cbr.ru>

на Инженерные коммуникации коммерческой недвижимости на 01.04.2019 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости коммерческих зданий и помещений (опубликовано: 12.04.2019 г.)



Корректировки рыночной стоимости общественных и производственно-складских зданий и помещений на отсутствие/наличие инженерных коммуникаций и оборудования - отношение удельных рыночных цен предложений объектов без коммуникаций к удельным рыночным ценам аналогичных объектов с соответствующими коммуникациями.

К расчету приняты объекты при приблизительно сопоставимых характеристиках: местоположение, назначения, конструкция, качество и состояние здания, общая площадь, наличие коммуникаций.

Итоги расчетов. Статистика на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотопливаемые* / отапливаемые здания и помещения	0,61	0,81	0,70
2	Водоотведение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	0,90
3	Электроосвещение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,90	0,96	0,93
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,94	0,96	0,95
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,98	0,97

Неотопливаемые* - капитальные здания и помещения, спроектированные без отопления (наружные стены и покрытия, не обеспечивают нормативное сохранение тепла, отопление не предусмотрено проектом строительства или реконструкции) при аналогичных материалах стен и покрытий.

Рисунок 11. Значение корректировки на инженерные коммуникации

10. Описание процесса оценки объекта оценки

10.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, объем работ

Последовательность определения стоимости объекта оценки заключается в выполнении следующих процедур:

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

10.2. Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом рассматриваются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход. Для этого проводится анализ лучшего и наиболее эффективного использования. При оценке применяются общие для всех видов имущества подходы: затратный, сравнительный, доходный (Рисунок 12).



Рисунок 12. Методическая структура определения рыночной стоимости

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

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

10.3. Выбор подходов и методов оценки

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

10.4. Затратный подход

Затратный подход при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

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 для оценки рыночной величины арендной платы представляет собой сумму затрат, которые несет арендодатель, сдавая в аренду имущество, и прибыли арендодателя.

Применимость затратного подхода при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

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

додателя различна и является коммерческой тайной. Кроме того, она может изменяться под действием спроса и предложения на рынке. В связи с этим, затратный подход в настоящем отчете не применялся.

Затратный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

При использовании затратного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе восстановительной стоимости объекта капитального строительства (здания, сооружения или встроенного помещения) за вычетом всех видов накопленного износа (физического, функционального и внешнего) плюс стоимость прав на земельный участок, на котором он расположен.

Под восстановительной стоимостью объекта капитального строительства понимается полная стоимость затрат, которые понес бы собственник, если бы он должен был полностью «заменить» данный объект на аналогичный новый объект по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату проведения оценки. Калькуляция затрат может осуществляться как на воспроизводство, так и на замещение объекта капитального строительства.

Затратами на воспроизводство объекта являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий с учетом износа.

Затратами на замещение объекта являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применявшихся на дату оценки с учетом износа.

В теории оценки выделяют три вида износа: физический, функциональный и внешний.

Физический износ – представляет собой уменьшение стоимости объекта недвижимости вследствие постепенной утраты изначально заложенных при создании технико-экономических качеств под воздействием эксплуатации, природно-климатических факторов, а также жизнедеятельности человека.

Функциональный износ – представляет собой уменьшение стоимости объекта недвижимости, вызванное появлением новых технологий, материалов или технологических принципов, что приводит к избыточности капитальных затрат в существующий объект недвижимости, неполному его использованию, невозможности расширения или модернизации.

Внешний износ – форма износа, представляющая собой уменьшение стоимости объекта недвижимости за счет экономической, политической, экологической обстановки как в регионе, так и непосредственно вблизи места нахождения объекта.

Необходимость расчета стоимости земли (прав на земельные участки) при определении стоимости объектов недвижимости обусловлена тем, что под недвижимым имуществом понимается фрагмент земной поверхности со всеми находящимися на нем зданиями, строениями и сооружениями. Естественно, к нему так же относятся и те сооружения, которые находятся непосредственно в земле – элементы инженерных сетей, коммуникаций и т.п.

В рамках настоящей оценки, учитывая предполагаемое использование ее результатов (постановка объекта капитального строительства на баланс), оценщик не прибавлял стоимость прав на землю к стоимости замещения здания. Применение затратного подхода к объектам недвижимости предусматривает возможность оценки следующими методами:

- сметный метод основан на использовании сметной документации на объект капитального строительства (на объект-оригинал, на объект-копию или на объект-аналог) с соответствующей индексацией в текущий уровень цен. Применение сметного метода позволяет определять стоимость строительства с наибольшей степенью достоверности по сравнению с другими методами, так как в сметной документации учитываются все проектные решения конкретного объекта;
- метод сравнительной стоимости единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 куб. м, 1 кв. м, 1 пог. м) аналогичного объекта недвижимости. Для расчета стоимости строительства оцениваемого объекта стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения;
- метод разбивки по компонентам (сметный метод) отличается от предыдущего тем, что стоимость всего объекта рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундамента, стен и пр. Стоимость каждого компонента получают, исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для его устройства;
- метод индексации затрат предусматривает индексацию суммы первоначальных затрат на строительство данного объекта по индексу изменения стоимости строительства.

Применимость затратного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Проанализировав объем и качество исходной информации об объекте оценки, а также принимая во внимание его специфику, оценщик посчитал возможным применение затратного подхода с использованием метода сравнительной единицы. Метод разбивки по компонентам и метод индексации затрат в данном случае не применимы по причине отсутствия у оценщика соответствующих исходных данных.

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.

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Порядок оценки рыночной величины арендной платы сравнительным подходом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках по сдаче в аренду 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, сданных в аренду или сдаваемых в аренду 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.

Применимость сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Рынок аренды коммерческой недвижимости г. Москвы достаточно развит, поэтому оценщик использовал сравнительный подход (метод сравнения предложений по аренде) для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Порядок оценки рыночной стоимости объекта недвижимости 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 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.

Применимость сравнительного подхода при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Объект оценки представляет собой объект нежилого фонда и право пользования им на условиях договора аренды. На рынке купли-продажи нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании сравнительного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве отсутствует²². Существующий первичный рынок земли обременен условиями инвестиционных контрактов, связанных с конкретной застройкой. Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выделить стоимость прав на землю можно только путем вычитания стоимости строительства (стоимости замещения) из рыночной стоимости единого объекта недвижимости. В связи с этим, сравнительный подход не применялся.

²² За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

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 при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Величина арендной ставки в рамках доходного подхода определяется на основании базовой предпосылки доходного подхода, определяемой следующей формулой:

$$PC = \frac{ЧОД}{СК},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта оценки;

ЧОД – чистый операционный доход;

СК – ставка капитализации.

Преобразовав эту формулу, получим выражение для определения величины арендной ставки методом обратной капитализации:

$$Д = PC \times СК,$$

где:

Д – ставка аренды объекта оценки (без учета операционных расходов).

Таким образом, порядок оценки рыночной величины арендной платы доходным подходом предполагает следующую последовательность действий:

1. Определение рыночной стоимости прав собственности на объект недвижимости по состоянию на дату оценки.
2. Определение на основе рыночных данных коэффициента капитализации дохода от объекта оценки.
3. Определение рыночной величины арендной платы за объект нежилого фонда путем капитализации рыночной стоимости объекта оценки с последующим расчетом потенциального дохода.

Применимость доходного подхода при оценке рыночной стоимости прав пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда

Метод обратной капитализации является косвенным и используется в том случае, если рынок аренды недвижимого имущества не развит, поэтому доходный подход в рамках настоящего отчета не применялся.

Доходный подход при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости по доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя, ориентирующегося на будущие доходы от коммерческого использования объекта. Другим основополагающим принципом оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный покупатель не заплатит больше, чем затраты на приобретение другого объекта недвижимости, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, доходный подход подразумевает, что цена объекта на дату проведения оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

Измерение всех будущих доходов может быть осуществлено либо посредством метода капитализации прибыли, либо посредством анализа дисконтированного потока дохода за определенный прогнозируемый период времени (метод дисконтированных денежных потоков). В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера объекта оценки, могут быть применены либо один из этих методов, либо оба для того, чтобы оценить рыночную стоимость объекта с точки зрения доходов, получаемых от его эксплуатации.

Условием корректного применения доходного подхода является наличие рыночной информации по одним и тем же объектам о величине арендной ставки и расходах собственника.

Применимость доходного подхода при оценке рыночной стоимости объект нежилого фонда

Объект оценки представляет собой встроенное помещение. На рынке аренды нежилых помещений цены сделок (предложения) относятся на единый объект недвижимости, включая стоимость прав на земельный участок. Так как в рамках настоящей оценки от оценщика требуется определить рыночную стоимость нежилого помещения без учета стоимости прав на землю, то при использовании доходного подхода необходимо выделить рыночную стоимость таких прав. Рынок купли-продажи незастроенных земельных участков «в чистом виде» в городе Москве отсутствует²³. Существующий первичный рынок земли обременен условиями инвестиционных контрактов, связанных с конкретной застройкой. Таким образом, при оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда выделить стоимость прав на землю можно только путем вычитания стоимости строительства (стоимости замещения) из рыночной стоимости единого объекта недвижимости. В связи с этим, доходный подход не применялся.

Вывод

Руководствуясь п.24 ФСО №1, которое гласит, что «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов...» для расчета рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда был использован только сравнительный подход, а для расчета рыночной стоимости объекта нежилого фонда – затратный подход.

²³ За исключением Троицкого и Новомосковского административных округов

11. Расчет стоимости аренды помещений сравнительным подходом

11.1. Методология оценки объекта недвижимости сравнительным подходом

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

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

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

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

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

11.2. Сегментирование рынка и выбор аналогов

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

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:

Таблица 37. Выбранные объекты-аналоги нежилого помещения

Характеристика объектов	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://www.cian.ru/rent/commercial/225223760/	https://www.cian.ru/rent/commercial/208994176/	https://www.cian.ru/rent/commercial/231457609/	https://www.cian.ru/rent/commercial/230218161/
Контакт	7 981 333-99-68	7 901 129-56-58	7 994 222-38-58	7 983 666-45-28
Адрес	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, 2-я Черногорязская ул., 6к1	Москва, ЦАО, р-н Пресненский, Мантулинская ул., 12	Москва, ЦАО, р-н Арбат, ул. Новый Арбат, 30/9	Москва, ЦАО, р-н Тверской, ул. Фадеева, 4А
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата сделки (предложения)	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Сделка/предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Ближайшая станция метро	Улица 1905 года	Улица 1905 года	Смоленская	Новослободская
Удаленность от метро	5 минут транспортом	15 минут пешком	6 минут пешком	8 минут пешком
	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Этаж расположения	1 этаж	1 этаж, подвал	1 этаж, антресоль, подвал	1 этаж
Диапазон значений	1 этаж	1 этаж, подвал	1 этаж, антресоль, подвал	1 этаж
Наличие витринных окон	Есть витринные окна	Есть витринные окна	Есть витринные окна	Нет витринных окон
Общая площадь	154	130	450	177,5
Вспомогательная площадь	0	0	0	0
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки помещений	Без отделки	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Цена предложения, с учетом НДС	30 000	30 286	31 992	29 071
- Эксплуатационные расходы (без КУ)	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Размер эксплуатационных расходов (без КУ)	0	0	1824	0
- Коммунальные расходы (КУ)	Не включены	Не включены	Включены	Не включены
Размер коммунальных расходов (КУ)	0	0	1064	0
Цена предложения без учета всех расходов, (с НДС)	30 000	30 286	29 104	29 071

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

11.3. Выбор элементов и единиц сравнения

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

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

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

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

11.4. Обоснование и расчет корректировок

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

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

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

Поправка дату предложения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на торг

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на месторасположение

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.



Рисунок 13. Расположение объекта оценки и объектов аналогов на карте

Объект оценки и объекты-аналоги расположены в ЦАО между ТТК и Садовым кольцом, в районах с сопоставимым спросом на коммерческую недвижимость, в удалении от объекта оценки не более 3 км. Корректировка на местоположение не требуется.

Поправка на удаленность от станции метро

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на линию расположения входа (внутриквартально/первая линия)

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие отдельного входа

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на этаж расположения

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Наименование	Коррект. Коэффициент	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Общая площадь, кв. м, в т.ч.		99,8	154,0	130,0	448,8	177,5
в т.ч.						
подвал	0,71	0,0	0,0	40,0	149,3	0,0
цоколь	0,75		0,0	0,0	0,0	0,0
1-ый этаж	1,00	99,8	154,0	90,0	166,7	177,5
2-й и выше	0,78	0,0	0,0	0,0	132,8	0,0
Доля подвала		0,00	0,00	0,31	0,33	0,00
Доля цоколя		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Доля 1-го этажа		1,00	1,00	0,69	0,37	1,00
Доля 2-го этажа		0,00	0,00	0,00	0,30	0,00
Удельный показатель		1,00	1,00	0,91	0,84	1,00
Корректирующий коэффициент			0,00	0,10	0,19	0,00

Поправка на наличие витринных окон

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на различие в площади

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие парковки

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие санузла

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на наличие вспомогательных помещений

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 настоящего отчета.

Поправка на состояние внутренней отделки объекта

Поправка применена в соответствии с разделом 9.5 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

При расчете весовых коэффициентов учитывалось два фактора - Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1) и Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2). Оба фактора рассчитываются для каждого аналога. При этом, если процентное значение признака 1 составляет более 30%, то значению удельного веса данного аналога присваивается 0 и в дальнейших расчетах, а также в итоговой сумме данный аналог участия не принимает. Далее

рассчитывается уровень доверия по каждому из признаков как доля суммарного отклонения по формуле:

$$D_i = 1 - \frac{\Pi_i}{\sum_{i=1}^6 \Pi_i}, \text{ где}$$

D_i – уровень доверия по признаку для i -го аналога;

Π_i – отклонение i -го аналога;

$\sum_{i=1}^6 \Pi_i$ – сумма отклонений всех 6-ти аналогов.

Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2 рассчитывается как среднее арифметическое доверий признаков 1 и 2.

Весовой коэффициент аналога рассчитывается как соотношение доверия объекта сравнения к сумме доверий всех аналогов.

Исключение из арендной ставки платежей за землю

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды не должна включать в себя платежи за землю. Данный показатель получен оценщиком расчетным путем как 2% от величины операционных расходов²⁴. Удельный показатель операционных расходов приведен в разделе 9.5. настоящего Отчета.

Внесение корректировок и итоговый расчет величины арендных ставок представлен ниже:

²⁴ Источник: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY» № 234, 2014

Таблица 38. Расчет арендной ставки нежилого помещения

Показатель	Объект нежилого фонда	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения		30 000	30 286	29 104	29 071
Передаваемые права на помещение	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды	Право пользования на условиях договора аренды
Корректировка на вид права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 000	30 286	29 104	29 071
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Корректировка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 000	30 286	29 104	29 071
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 000	30 286	29 104	29 071
Дата сделки (предложения)	-	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020	Апрель 2020
Корректировка на дату сделки (предложения)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м/год		30 000	30 286	29 104	29 071
Корректировка на торг		-7,7%	-7,7%	-7,7%	-7,7%
Скорректированная цена		27 690	27 954	26 863	26 833
Назначение объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Корректировка на назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		27 690	27 954	26 863	26 833
Административный округ, ценовая зона	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО	ЦАО
Корректировка на расположение		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		27 690	27 954	26 863	26 833
Удаленность от метро	830 м, 10 минут пешком	5 минут транспортом	15 минут пешком	6 минут пешком	8 минут пешком
Диапазон значений	10-15 минут пешком	5-10 минут транспортом	10-15 минут пешком	5-10 минут пешком	5-10 минут пешком
Корректировка на удаленность от метро		7,0%	0,0%	-6,0%	-6,0%
Скорректированная цена		29 628	27 954	25 251	25 223
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Корректировка на тип объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29 628	27 954	25 251	25 223
Расположение входа относительно красной линии	Внутриквартально/вход со двора	Внутриквартально/вход со двора	Первая линия второстепенной улицы	Первая линия магистральной улицы	Первая линия второстепенной улицы
Корректировка на расположение входа относительно красной линии		0,0%	-15,0%	-20,0%	-15,0%
Скорректированная цена		29 628	23 761	20 201	21 440
Тип входа	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Корректировка на наличие отдельного входа		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		29 628	23 761	20 201	21 440
Диапазон значений	1 этаж	1 этаж	1 этаж, подвал	1 этаж, антресоль, подвал	1 этаж

Корректировка на этаж расположения		0%	10%	19%	0%
Скорректированная цена		29 628	26 137	24 039	21 440
Наличие витринных окон	Есть витринные окна	Есть витринные окна	Есть витринные окна	Есть витринные окна	Нет витринных окон
Корректировка на наличие витринных окон		0%	0%	0%	18%
Скорректированная цена		29 628	26 137	24 039	25 299
Площадь	99,8	154,0	130,0	450,0	177,5
Корректировка на площадь		9%	9%	19%	9%
Скорректированная цена		32 295	28 489	28 606	27 576
Наличие (тип) парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка на тип парковки		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		32 295	28 489	28 606	27 576
Наличие санузла	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка на наличие санузла		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		32 295	28 489	28 606	27 576
Наличие вспомогательных помещений	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие вспомогательных помещений		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена		32 295	28 489	28 606	27 576
Состояние отделки	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Без отделки	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)	Стандартный ремонт (хорошее состояние)
Корректировка на состояние отделки		775	0	0	0
Скорректированная цена		33 070	28 489	28 606	27 576
Коэффициент вариации	8,4%				
Отклонение от среднего откорректированных цен предложения (признак 1), %		11%	3%	3%	7%
Итоговое отклонение от первоначальной цены (признак 2), %		10%	6%	2%	5%
Доверие объекту сравнения по признаку 1		54%	88%	88%	71%
Доверие объекту сравнения по признаку 2		57%	74%	91%	78%
Доверие объекту сравнения по совокупности признаков 1 и 2		56%	81%	90%	75%
Весовой коэффициент		19%	27%	30%	25%
Средневзвешенная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, включая плату за пользование земельным участком, с учетом НДС (с округлением)	29 116				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (с округлением)	29 027,00				
Рыночная арендная ставка 1 кв.м./руб./год, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	24 189,17				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, с учетом НДС (20%)	2 896 894,60				
Годовая рыночная арендная плата, руб, без учета эксплуатационных расходов и платежей за землю, без учета НДС	2 414 079,17				

12. Определение рыночной стоимости объекта нежилого фонда

Общая схема оценки объекта капитального строительства по затратному подходу описывается следующей формулой:

$$PC = BC \times (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}}) - C_{\text{ком}} + C_{\text{зем.}},$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта капитального строительства;

BC – восстановительная стоимость объекта капитального строительства;

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

$I_{\text{фун}}$ – функциональный износ;

$I_{\text{вн}}$ – внешний износ;

$C_{\text{ком}}$ – стоимость восстановления подключения к коммуникациям, если здание от них отключено;

$C_{\text{зем}}$ – стоимость прав на земельный участок под объектом капитального строительства.

Оцениваемый объект имеет подключение ко всем городским коммуникациям, поэтому данное слагаемое равно нулю. Как указывалось выше, в рамках настоящей оценки определяется рыночная стоимость объекта недвижимости без учета стоимости прав на земельный участок.

Метод сравнительной единицы при определении восстановительной стоимости объекта капитального строительства, выбранный оценщиком, имеет разновидности:

- метод укрупненных сметных нормативов;
- метод укрупненных показателей стоимости строительства (УПСС).

В данной работе расчет восстановительной стоимости выполнялся базисно-индексным методом с использованием Сборника КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год.

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

$$BC = УПСС \times N \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$$

где:

BC – восстановительная стоимость здания, руб.;

$УПСС$ – укрупненный показатель стоимости строительства в расчете на единицу измерения ($1 \text{ м}^2 / 1 \text{ м}^3$) в ценах на 01.01.2016, определенный на основе данных Сборника КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год;

N – количество единиц сравнения (общий объем здания);

Объем здания определяется произведением площади застройки здания и его высоты. Площадь застройки указывается в технической документации, расчет высоты здания приведен ниже.

K_1 – регионально-климатический коэффициент (источник: Сборник КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

K_2 – объемно-планировочный поправочный коэффициент (источник: Сборник КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год);

Таблица 39. Расчет объемно-планировочного корректирующего коэффициента²⁵

$V_o / V_{спр}$	K_o	$S_o / S_{спр}$	K_o
0,29 - 0,10	1,22	0,49 - 0,25	1,20
0,49 - 0,30	1,20	0,85 - 0,50	1,10
0,70 - 0,50	1,16	0,86 - 1,15	1,00
0,71 - 1,30	1,00	1,16 - 1,50	0,95
1,31 - 2,00	0,87	1,51 - 2,00	0,93

K_3 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2016 и 01.01.2018, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 102, 2018 год, таблица 2.2.2;

K_4 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2018 и 01.01.2020, определен по межрегиональному информационно-аналитическому бюллетеню «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 110, 2020 год, таблица 2.2.2.1;

K_5 – коэффициент изменения стоимости строительства в период между 01.01.2020 и датой оценки, определен как соотношение $11,554/11,518=1,00311$. Индексы роста цен на январь-апрель 2020 года определялись с использованием формулы «Тенденция» базового пакета Microsoft Excel в соответствии с данными информационно-аналитического бюллетня «Ко-Инвест. Индексы цен в строительстве» № 110, 2020 год (таблица 2.1, стр.50);

Таблица 39. Расчет коэффициента K_5

Дата введения сметных цен период	Индекс для г. Москвы
01.12.1999	1,000
01.10.2019	11,482
01.11.2019	11,494
01.12.2019	11,506
01.01.2020	11,518
01.02.2020	11,530
01.03.2020	11,542
01.04.2020	11,554
Индекс на дату оценки	$11,554/11,518=1,00311$

K_6 – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (застройщика). Прибыль предпринимателя – устанавливаемый рынком уровень дохода, который предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала,

²⁵ Источник: Сборник КО-Инвест «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства», 2016 год

инвестированного в проект строительства объектов недвижимости аналогичных по своим характеристикам объекту оценки.

В настоящем отчете данный коэффициент принят в размере 1,59 (59%) на основании данных, материалов исследований, опубликованных в Справочнике расчетных данных (СРД-25), 2019 г. Под редакцией Яскевича Е.Е.

Другие коэффициенты и поправки не применялись, ввиду идентичности технических характеристик объекта-аналога и оцениваемого здания.



СРД-25, ноябрь 2019 г

№ п/п	Город, область, местоположение объекта	Тип недвижимости	Констр. система (КС), класс	Рыночная прибыль предпри- нимателя (ПП)/ Внешний износ %	
				Ноябрь 2018 г.	Ноябрь 2019 г.
	Центр	Торговое помещение	1, «С»	28	31
	Середина и окраина	Произв. помещения	4, «С»	16	19
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	22	25
10.	Курск				
	Середина	Произв. помещения	4, «С»	13	15
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	15	18
11.	Москва				
	Центр	Элитное жилье	1, 3, «А»	53	59
	Окраина	Элитное жилье	1, 3, «В»	42	48
	Середина	Типовое жилье	4, «С-В»	38	42
	Центр	Торговые комплексы	1, 6, «А, В»	74	72
	Центр	Магазины	1,4 «С»	41	44
	Середина	Торговые комплексы	1,6, «В»	64	69
	Окраина	Торговые комплексы	4, 6, «В»	42	49
	Середина	Произв. помещения	1, 4, «С»	35	33
	Окраина	Произв. помещения	1, 4, 3, «С»	31	29
	Центр и основные маги- страли	Офисы	3, 6, «А»	57	55
	Центр и основные маги- страли	Офисы	3, 6, «В»	56	55
	Центр и основные маги- страли	Офисы	1, «С»	39	43
	Окраина	Офисы	3, 6, «В»	36	34
	Окраина	Офисы	4, 1, «С»	32	31

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию. Кроме того, на стоимость недвижимости в не меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под физическим износом конструкции, элемента, системы инженерного оборудования и зданий в целом понимают утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, надежности, устойчивости, эксплуатационной

пригодности) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение конструкции, элемента, системы и здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Выделяют следующие методы расчета физического износа объектов недвижимости:

- стоимостной;
- метод срока жизни;
- нормативный.

Стоимостной метод определения физического износа

Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждение конструкций, элемента, системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости.

Суть стоимостного метода определения физического износа заключается в определении затрат на воссоздание элементов здания.

Определение физического износа зданий методом срока жизни

Определение износа зданий методом срока жизни базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что фактический срок службы объекта так относится к сроку экономической жизни, как накопленный износ к стоимости воспроизводства (замещения) здания.

Нормативный метод расчета физического износа

Нормативный метод расчета физического износа предполагает использование нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

В настоящем отчете физический износ здания определен методом срока жизни по следующей формуле:

$$I_{\text{физ}} = \frac{\text{ФСС}}{\text{СЭЖ}},$$

где:

$I_{\text{физ}}$ – физический износ;

ФСС – фактический срок службы;

СЭЖ – срок экономической жизни.

Таблица 40. Расчет физического износа

Наименование показателя	Значение
Год постройки	1998
Фактический срок жизни, лет	22
Норма амортизации по ЕНАО, % годовых	0,7%
Срок экономической жизни, лет	150
Физический износ с года постройки	15%

Признаками функционального износа объектов недвижимости, как правило, являются несоответствия его объемно-планировочного и/или конструктивного решений современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое