

анализировал ряд источников, которые отражают основные показатели рынка коммерческой недвижимости.

Одним из источников является «СПРАВОЧНИК РАСЧЕТНЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ И КОНСАЛТИНГА», СРД № 19, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, где представлена сводная таблица операционных и эксплуатационных расходов в зависимости от сегментации объектов недвижимости.

Табл. 32.

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	6 920	5 560	3 690
	Эксплуатационные расходы	4 580	3 710	2 610
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 980	6 910	4 990
	Эксплуатационные расходы	6 040	4 508	3 410
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 460	2 260	1 600
	Эксплуатационные расходы	2 050	1 490	1 020

Расценки даны с учетом НДС

В Информационно-аналитическом Бюллетене рынка недвижимости RWAY №234, сентябрь 2014 г. представлена информация о составе операционных расходов для коммерческой недвижимости в Москве:

Табл. 33. Состав операционных расходов

Состав операционных расходов	Доля
Налог на имущество	5%
Платежи за земельный участок	2%
Расходы на страхование	1%
Расходы на управление	30%
Коммунальные расходы	25%
Эксплуатационные расходы	35%
Расходы на рекламу маркетинг	2%
Итого:	100%

На основании двух указанных источников оценщиком составлена следующая таблица абсолютных корректировок:

Табл. 34. Состав операционных расходов по статьям и классам помещений, руб. на кв. метр в год

Состав операционных расходов	Класс помещений								
	Офисные			Торговые/ПСН			Производственно-складские		
	А	В	С	А	В	С	А	В	С
Налог на имущество	346	278	185	399	345	249,5	123	113	80
Платежи за земельный участок	138	111	74	160	138	100	49	45	28
Расходы на страхование	69	56	37	80	69	50	25	23	16
Расходы на управление	2076	1668	1107	2493	2073	1497	738	678	480
Коммунальные расходы	1730	1390	923	1995	1727	1247	615	565	400
Эксплуатационные расходы	2422	1946	1291	2793	2419	1747	861	791	560
Расходы на рекламу маркетинг	138	111	74	160	138	100	49	45	28

Источник информации: расчеты ООО «ЦЮС», Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY, №238

12. Соответствие объекта принципу НЭИ. Использование объекта-аналога до и после сдачи в аренду может не в полной мере соответствовать принципу наиболее эффективного использования (НЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки величины арендной ставки с объектами-аналогами рыночно обоснованной поправкой.

13. На тип объекта. Согласно Справочнику оценщика недвижимости. Том II. «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Таблицы. Графики. Гистограммы.» Издание 3-е актуализированное и расширенное, ООО «ИНФОРМ-Оценка», под ред. Лейфера Л.А., Н. Новгород, 2016 год стр. 145 отношение удельной ставки аренды встроенного помещения к удельной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком составляет 0,93.

14. Наличие витринных окон. Витринные окна отличаются от обычных не только по своей функции, но и по конструкции. Витрины бывают открытого, закрытого и комбинированного типа.

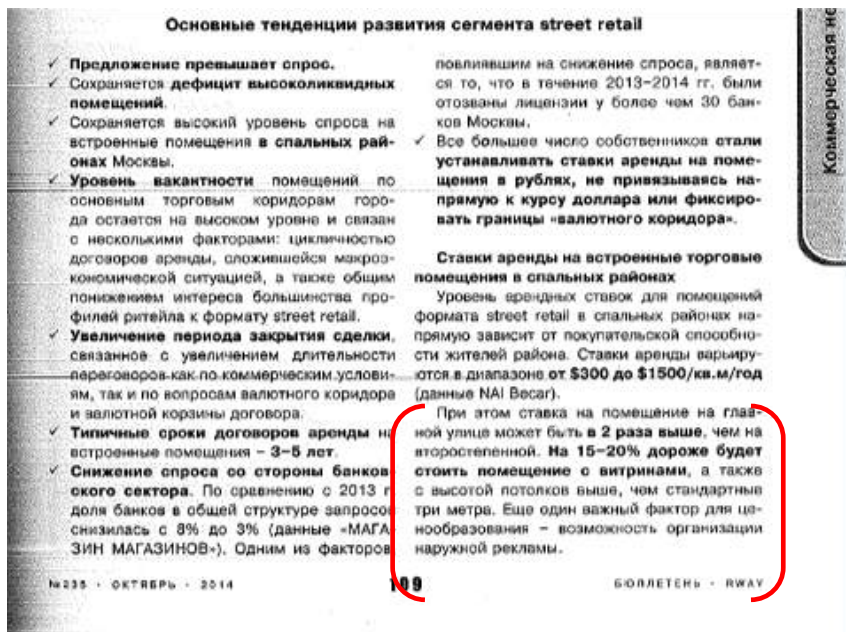
Витрины открытого типа или витрины на просмотр - через стекло виден весь магазин.

Витрина закрытого типа - витрину от зала отделяет специальная перегородка. Тут основной акцент делается на экспозиции, по которой можно составить представление о магазине. Стилистика таких витрин должна соответствовать с внутренним убранством магазина.

Витрины закрыто-открытого типа - пространство зала видно частично, а остальное отгорожено специальной перегородкой.

Легкие и прозрачные цельностеклянные витрины сегодня встречаются не только в торговых центрах, но и в ресторанах, аптеках, кафе, и др.¹¹

Наличие витринных окон оказывает влияние на величину арендной ставки коммерческой, в первую очередь торговой, недвижимости. По данным информационно-аналитического Бюллетеня RWAY №235 за октябрь 2014 года, стр. 109: помещения с витринными окнами на 15-20% стоят дороже помещений без витринных окон.



Величину корректировки на наличие у аналогов витринных окон принимаем по нижнему значению указанного выше диапазона, коэффициент составит 0,85, величина обратной корректировки соответственно равна 1,18 (1 / 0,85).

16. Наличие отопления. Корректировка на «наличие отопления» к цене предложения аренды производственно-складского назначения объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.185, табл. 63 для объектов производственно-складского назначения.

Табл. 35.Корректировка на наличие отопления

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал
Удельная арендная ставка		
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71 0,74

Источник: «Справочник оценщика недвижимости» под редакцией Л.А. Лейфера, 2016 г.

¹¹ Источник информации: <http://www.oknaplastpro.ru/okna.php?info=Vitrinnic-Okna>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости имущества могут использоваться три основных подхода:

- ✓ *затратный подход;*
- ✓ *доходный подход;*
- ✓ *сравнительный подход.*

Затратный подход

Затратный подход в оценке имущества основывается на принципе замещения, который в данном случае гласит, что рациональный инвестор не заплатит за рассматриваемый объект больше, чем цена нового аналогичного объекта за вычетом совокупного износа, свойственного рассматриваемому объекту. Для определения полной восстановительной стоимости или полной стоимости замещения, являющихся базой расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием (приобретением) оцениваемого объекта.

Под полной восстановительной стоимостью оцениваемого объекта понимается либо стоимость воспроизводства его полной копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость приобретения нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным и другим характеристикам тоже в текущих ценах. Остаточная же стоимость определяется как восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

Под полной стоимостью замещения оцениваемого объекта понимается минимальная стоимость приобретения аналогичного нового объекта, максимально близкого к оцениваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, в текущих ценах. Остаточная стоимость замещения определяется как стоимость замещения за вычетом износа.

Доходный подход

Доходный подход к оценке основывается на принципе ожидания. Он гласит, что типичный инвестор приобретает объект в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, инвестор приобретает приносящий доход объект в обмен на право получать будущую прибыль от его эксплуатации и от последующей продажи.

Другим принципом оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект больше, чем будут затраты на приобретение другого объекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, доходный подход подразумевает, что рыночная стоимость объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи им этого объекта в аренду.

Доходный подход основан на теории учета изменения ценности денежных средств во времени и предусматривает следующие типовые действия:

- ✓ *выбор предполагаемого срока эксплуатации объекта от текущего момента времени до предполагаемой перепродажи объекта новому владельцу или до момента исчерпания этим объектом свойства приносить доход;*
- ✓ *оценка потенциального валового дохода;*
- ✓ *определение действительного валового дохода путем вычитания из потенциального валового дохода оценочных потерь от недогрузки объекта;*
- ✓ *оценка операционных расходов при предстоящей эксплуатации объекта;*
- ✓ *расчет чистого операционного дохода от эксплуатации объекта как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами;*
- ✓ *оценка стоимости объекта на момент его перепродажи новому владельцу;*
- ✓ *выбор ставки дисконтирования для капитализации планируемого потока денежных средств;*
- ✓ *капитализация чистого операционного дохода и величины денежных средств, которые предполагается получить за объект оценки после завершения его эксплуатации, с помощью указанной ставки.*

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который в данном случае предполагает, что рациональный покупатель не заплатит за рассматриваемый объект оценки больше, чем ему обойдется приобретение другого объекта аналогичной полезности.

Основные этапы оценки данным подходом:

- ✓ *Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов, аналогичных объекту оценки.*
- ✓ *Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.*
- ✓ *Подбор подходящих единиц сравнения объектов.*
- ✓ *Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся.*

ся на рынке по отдельным ценообразующим характеристикам, корректировка цен этих объектов.

✓ Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа скорректированных цен объектов аналогов и сведения их к одному стоимостному показателю.

При известных ценах объектов, которые могут быть признаны в качестве аналогов оцениваемого объекта, эти цены могут быть скорректированы внесением поправок таким образом, чтобы учесть отличие аналогов от оцениваемого объекта. Далее выполняется согласование скорректированных цен по всем рассмотренным объектам аналогам с учетом степени отдаленности их характеристик от характеристик оцениваемого объекта и достоверности использованных сведений об аналогах, чтобы получить итоговую оценку стоимости рассматриваемого объекта оценки.

Описание процесса оценки

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3,7), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития России.

Общие понятия процесса оценки

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки» ФСО №1:

1. Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

2. Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

4. Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

5. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

6. Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

7. Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

8. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Выбор подходов для оценки объекта оценки

В соответствии с п. 24 ФСО № 1 Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход

Согласно п. 19 ФСО № 1 Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При оценке величины арендной ставки или платы объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока.

Затратный подход основывается на изучении расходов собственника по содержанию объектов недвижимости и исходит из того, что собственник не сдаст в аренду объект за меньшую сумму, чем та, в которую обойдутся затраты на содержание аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период. Данный подход к оценке может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Затратный подход показывает оценку текущей арендной стоимости с учетом возможной прибыли предпринимателя или внешнего износа.

$$\text{Арендная ставка} = (\text{Постоянные расходы} + \text{Переменные расходы}) * \text{НДС} * \text{ПП} * (1 - \text{ВнИ})$$

где:

НДС = 1,18;

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВнИ – внешний износ для аренды.

ПП и ВнИ – взаимоисключающие параметры.

Так же следует отметить, что затратный подход не отражает реальной рыночной величины арендной платы, в виду того, что основан на построении арендной ставки, исходя из совокупных затрат при эксплуатации объекта с учетом нормы прибыли. Арендные ставки, определенные затратным методом «отбивают нижний диапазон ставок» и применение их является наиболее целесообразным на зарождающихся рынках аренды, а также для узкоспециализированных объектов.

Принимая во внимание вышесказанное, затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода.

Сравнительный подход

Сравнительный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения.

Основным методом, используемым в рамках сравнительного подхода, является метод сравнительного анализа. Метод сравнительного анализа моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно сданы в аренду или по которым поступили заявки на передачу в аренду.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в величину арендной ставки объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается величина арендной ставки в год оцениваемого объекта.

Основные этапы процедуры оценки:

- ✓ исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки;
- ✓ отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- ✓ подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата предложения, местонахождение, физические характеристики, условия предложения, условия финансирования;
- ✓ корректировка известных величин арендных ставок объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается сдача в аренду оцениваемого имущества арендатору в результате коммерческой сделки на дату оценки;
- ✓ анализ откорректированных результатов;
- ✓ окончательный вывод о величине арендной ставки объекта.

Всесторонний анализ рынка аренды нежилых помещений сходных с Объектом недвижимости, подлежащим оценке, показал, что для определения рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренда достаточно данных для применения сравнительного подхода.

Метод сравнительного анализа основан на сопоставлении и анализе информации о сдаче в аренду аналогичных объектов недвижимости, как правило, за последние 3—6 месяцев.

Основополагающим принципом метода сравнительного анализа является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких объектов рациональный инвестор не заплатит за аренду объекта больше величины арендной ставки объекта аналогичной полезности. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате использования дохода.

Для тех объектов недвижимости, которые часто сдаются в аренду и арендуются, метод сравнительного анализа является наиболее прямым и систематическим подходом к определению величины арендной платы.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона

- ✓ <http://www.cian.ru/>;
- ✓ <http://www.avito.ru/>;
- ✓ <http://www.incom-realty.ru/>;
- ✓ <http://www.arendator.ru/>;
- ✓ <http://www.makler.su/>;
- ✓ <http://rent21.ru/>;
- ✓ <http://kommercheskaya.ndv.ru/>;
- ✓ <http://www.apex-realty.ru/>

Исходной предпосылкой применения метода сравнительного анализа является наличие развитого рынка недвижимости.

Анализ вышеуказанных источников показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений по аренде объектов-аналогов. В связи с этим, Оценщик считает возможным применение метода сравнительного анализа.

Доходный подход.

Доходный подход основывается на определении стоимости исходя из ожидаемых доходов от Объекта оценки.

Для определения арендных ставок могут быть использованы две формулы:

$$AC = C * KK + PO$$

или $AC = \frac{C}{BPM}$,

где

АС – арендная ставка;

С – рыночная стоимость Объекта оценки, определенная как средневзвешенное значение рыночных стоимостей Объекта оценки на базе затратного и сравнительного подходов;

КК – коэффициент капитализации;

РО – расходы по обслуживанию, не учтенные в арендной ставке;

ВРМ – валовой рентный мультипликатор.

Однако, при применении доходного подхода для определения рыночной величины арендной платы вероятность ошибки в правильности полученных результатов значительна в силу существенных недостатков данного подхода:

✓ невозможность построения коэффициента капитализации на базе рыночной экстракции, так как в методе рыночной экстракции необходимо иметь данные о величине арендной ставки;

✓ наличие априорного предположения о том, что средняя величина выборки в данном сегменте рынка по аренде и продаже будет сходна с реальной, то есть может быть использована для вычисления валового рентного мультипликатора.

Таким образом, Оценщиком принято решение не использовать доходный подход для определения рыночной величины арендной ставки.

В соответствии с вышесказанным, для оценки величины арендной ставки будет применен сравнительный подход.

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

Расчет величины рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды (арендной ставки) сравнительным подходом

Метод сравнительного анализа основывается на систематизации и сопоставлении информации о величине арендной ставки объектов, аналогичных оцениваемому объекту недвижимости.

Метод сравнительного анализа является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнительного анализа обычно принимаются следующие шаги:

✓ изучение рынка и предложений в аренду, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;

✓ сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о величине арендной ставки, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;

✓ анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям сдачи в аренду, времени совершения сделки, местоположению, физическим характеристикам;

✓ корректировка арендных ставок по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

✓ согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Определение рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды (арендной ставки)

Для расчета арендного дохода необходимо произвести анализ ставок арендной платы, аналогичных по своим характеристикам оцениваемому помещению.

Исходные данные для верификации

Для оценки рыночной арендной платы использованы данные по аренде объектов-аналогов. Был проведен анализ аналогов по сегменту рынка аренды. Средний срок аренды объектов коммерческой недвижимости составляет 3-5 лет, при этом документально отношения оформляются посредством краткосрочных договоров аренды сроком на 11 месяцев. Примерно такие же сроки (12 месяцев) соблюдаются и в вопросе пересмотра арендных ставок. Это приводит к тому, что существующие договоры аренды заключались, как правило, около года назад, когда ситуация по ставкам могла быть несколько иной. Существующие договоры аренды как бы

консервируют ставки по сравнению с текущими ставками. Учитывая, что для анализа требуются именно сегодняшние ставки аренды, для расчета потенциального валового дохода использовались цены предложения.

В расчет рыночной стоимости арендной ставки не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость.

В том случае если для проведения расчета в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по сдаче в аренду сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 116 ФСО №7 расчет может быть произведен на объектах-аналогах из соседних или близлежащих районов, административных округов, ценовых зон (при этом в случае необходимости применяются соответствующие корректировки на местоположение).

Формирование репрезентативной выборки

В результате анализа рынка Оценщиком не были найдены сопоставимые по местоположению аналоги под общепит. Оценщиком в рамках данного отчета использовались аналоги, сопоставимые по местоположению, свободного назначения с возможным использованием под общественное питание.

Описание сравнимых объектов-аналогов представлено ниже в таблице.

Обоснование выбора единицы сравнения

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость аренды в рублях 1 кв. м/год нежилого помещения.

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

1. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Тексты объявлений предложений об аренде недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м/год общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость аренды 1 кв. м/год.
3. Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Определение поправок

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик рассмотрел корректировки по последующим параметрам:

- ✓ поправка на наличие НДС;
- ✓ поправка на эксплуатационные/операционные расходы
- ✓ цена предложения/сделки – поправка на торг;
- ✓ поправка на удалённость от метро;
- ✓ поправка на линию застройки;
- ✓ поправка на площадь;
- ✓ поправка на этаж расположения;
- ✓ поправка на наличие отдельного входа;

Поправка на НДС

Для объектов-аналогов, у которых в стоимость арендной ставки включен НДС (18%), применяется понижающая корректировка в размере -18%.

Табл. 36 Поправка на НДС

Наименование	Корректировка на наличие НДС			
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы (данные публичной оферты), руб./кв. м в год	-	9600	10286	7500
Величина НДС, руб./кв. м	-	-1 464	-1 569	-1 144
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС	-	8 136	8 717	6 356

Поправка на эксплуатационные/операционные расходы

Поскольку в качестве базы для дальнейших расчетов выступает арендная ставка без учета коммунальных и эксплуатационных расходов. В арендную ставку Объекта оценки, не входят эксплуатационные и коммунальные расходы (Оценщиком в результате интервьюирования представителей собственников аналогов определено наличие/отсутствие эксплуатационных и коммунальных расходов в структуре ставки аренды), таким образом, ко всем объектам-аналогам применена корректировка (в нижерасположенной таблице) на наличие/отсутствие эксплуатационных и коммунальных расходов, величина корректировки описана в раздел 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного От-

чета.

Табл. 37. Поправка на эксплуатационные/операционные расходы

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные расходы				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	не включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку	эксплуатационные включены, коммунальные оплачиваются отдельно
Размер корректировки	-	2 994	2 994	1 747
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 142	5 723	4 609

Источник информации: составлено ООО «ЦОС» на основании данных, приведенных в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

На основании данных, приведенных в раздел 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета, в расчетах принята поправка на торг в размере, указанном в ниже расположенной таблице.

Табл. 38 Корректировка на торг

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,9025	0,9025	0,9025
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	4 641	5 165	4 160

Источник информации: составлено ООО «ЦОС» на основании данных, приведенных в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета

Поправка на местоположение

Поправка не вносилась, т.к. объект оценки и объекты-аналоги расположены в соседних районах Южного Административного округа в сопоставимом окружении.

Поправка на удаленность от метро

Согласно данным, приведенным в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета, в расчетах принята поправка на удаленность от метро, в ниже расположенной таблице приведены величины корректировок.

Табл. 39. Поправка на удаленность от метро

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Станция метро	Пражская	Пражская	Пражская	Южная
Удаленность от станции метро	от 10 до 15 мин пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком
Коэффициент корректировки	-	0,94	1,00	1,00

Источник информации: составлено ООО «ЦОС» на основании данных, приведенных в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета

Поправка на линию застройки

Согласно данным, приведенным в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета, в расчетах принята поправка на линию застройки, в ниже расположенной таблице приведены величины корректировок.

Табл. 40. Поправка на линию застройки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, на которой расположено здание**	Первая	Внутри квартала	Внутри квартала	Первая
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение**	с улицы	со двора	со двора	с улицы
Коэффициент корректировки	-	1,27	1,27	1,00

Источник информации: составлено ООО «ЦОС» на основании данных, приведенных в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета

Поправка на площадь.

Согласно данным, приведённым в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета, в расчетах принята поправка на фактор масштаба, в нижерасположенной таблице приведены величины корректировок.

Табл. 41. Поправка на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	113,90	125,00	250,00	350,00
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,09

Источник информации: составлено ООО «ЦОС» на основании данных, приведенных в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета

Поправка на этаж расположения

Согласно данным, приведённым в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета, в расчетах принята поправка на этаж расположения, в нижерасположенной таблице приведены величины корректировок.

Табл. 42. Поправка на этаж расположения

Наименование	Корректирующий коэффициент на этаж расположения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м		113,9	125,0	250,0	350,0
в т.ч.		-	-	-	-
подвал	0,72	-	-	-	-
цоколь	0,82	-	-	250,0	-
1-ый этаж	1,00	113,9	-	-	-
прочие этажи	0,86	-	125,0	-	350,0
Доля площади подвала к общей площади объекта		-	-	-	-
Доля площади цоколя к общей площади объекта		-	-	1,00	-
Доля площади 1-го этажа к общей площади объекта		1,00	-	-	-
Доля площади других этажей к общей площади объекта		-	1,00	-	1,00
Удельный показатель коэффициента		1,00	0,86	0,82	0,86
Корректирующий коэффициент			1,16	1,22	1,16

Источник информации: составлено ООО «ЦОС» на основании данных, приведенных в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета

Поправка на наличие отдельного входа

Согласно данным, приведённым в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета, в расчетах принята поправка на наличие отдельного входа, в нижерасположенной таблице приведены величины корректировок.

Табл. 43. Поправка на наличие отдельного входа

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Вход в помещение	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Отдельный вход	Без отдельного входа
Коэффициент корректировки	-	1,00	0,85	1,00

Источник информации: составлено ООО «ЦОС» на основании данных, приведенных в разделе 8, пункт «Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений» данного Отчета

По остальным ценообразующим параметрам объект оценки и объекты-аналоги сопоставимы, в связи с чем корректировка по ним не вносится.

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наобо-

рот). Производить расчет предлагается по следующей формуле¹²:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1 / (|S_{1...n}| + 1)}{1 / (|S_1| + 1) + 1 / (|S_2| + 1) + \dots + 1 / (|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Отчет №АГ-1/17-24-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 113,90 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5

Табл. 44. Характеристики объектов аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Город	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Ценовая зона	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК
Дата предложения		октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.
Адрес	ул. Подольских Курсантов, д. 5	Варшавское шоссе, д. 144, корп. 2, стр. 2	ул. Кировоградская, д. 42	ул. Чертановская, д. 23
Станция метро	Пражская	Пражская	Пражская	Южная
Удаленность от метро*	от 10 до 15 мин пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком
Линия застройки, на которой расположено здание**	Первая	Внутри квартала	Внутри квартала	Первая
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение**	с улицы	со двора	со двора	с улицы
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Общая площадь, кв. м	113,90	125,00	250,00	350,00
в т.ч.	0	0	0	0
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	250	0
1 этаж	113,9	0	0	0
2 и выше	0	125	0	350
Этаж/Этажность	1/4	2/2	цоколь/1	2/6
Вход в помещение	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Отдельный вход	Без отдельного входа
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Общественное питание, торговое	ПСН	Торговое	ПСН
Текущее использование	Общественное питание, торговое	Не используется	Не используется	Не используется
Стоимостные характеристики				
Величина арендной платы (данные публичной оферты), долл./кв. м в год	-	-	-	-
Величина арендной платы (данные публичной оферты), руб./кв. м в год	-	9 600	10 286	7 500
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС***	Нет	Включен	Включен	Включен
Наличие коммунальных и эксплуатационных расходов****	не включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку	эксплуатационные включены, коммунальные оплачиваются отдельно
Источник информации				
Контактная информация		+7 916 168-32-62	+7 903 774-86-95	+7 963 673-57-70
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/164401720/	https://www.cian.ru/rent/commercial/158955274/	https://www.cian.ru/rent/commercial/164200932/
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	Данные, предоставленные Заказчиком	В ходе телефонных переговоров было уточнено состояние отделки, площадь, этаж расположения, наличие и расположение входа. Уточнена величина арендной ставки. КП и ЭР включены в ар. ставку.	В ходе телефонных переговоров было уточнено состояние отделки, площадь, этаж расположения, наличие и расположение входа. Уточнена величина арендной ставки. КП и ЭР включены в ар. ставку.	В ходе телефонных переговоров было уточнено состояние отделки, площадь, этаж расположения, наличие и расположение входа. Уточнена величина арендной ставки. КП не включены в ар. ставку.

*-В ходе общения с представителями собственников объектов-аналогов, было выяснено, что все, подобранные оценщиком, объекты возможно использовать для организации деятельности в сфере общественного питания и пищевого производства.

Отчет №АГ-1/17-24-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 113,90 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5

Табл. 45. Расчет рыночной стоимости арендной ставки

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы (данные публичной оферты), руб./кв. м в год	-	9 600	10 286	7 500
Корректировка на наличие НДС				
Величина НДС, руб./кв. м	-	-1 464	-1 569	-1 144
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС	-	8 136	8 717	6 356
Корректировка на коммунальные и эксплуатационные расходы				
Коммунальные и эксплуатационные расходы	не включены в ставку	включены в ставку	включены в ставку	эксплуатационные включены, коммунальные оплачиваются отдельно
Размер корректировки	-	-2 994	-2 994	-1 747
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 142	5 723	4 609
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 142	5 723	4 609
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 142	5 723	4 609
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	-	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Кoeffициент корректировки	-	0,9025	0,9025	0,9025
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	4 641	5 165	4 160
Корректировка на вид использования				
Назначение объекта	Общественное питание, торговое	ПСН	Торговое	ПСН
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	4 641	5 165	4 160
Характеристики месторасположения объекта				
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Ценовая зона	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК
Станция метро	Правая	Правая	Правая	Южная
Удаленность от станции метро	от 10 до 15 мин пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком
Кoeffициент корректировки	-	0,94	1,00	1,00
Линия застройки, на которой расположено здание**	Первая	Внутри квартала	Внутри квартала	Первая
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение**	с улицы	со двора	со двора	с улицы
Кoeffициент корректировки	-	1,27	1,27	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 540	6 560	4 160
Корректировка на различные физические характеристики (относительные корректировки)				
Общая площадь, кв. м	113,90	125,00	250,00	350,00
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,09
Этаж/Этажность	1/4	2/2	цоколь/1	2/6
Кoeffициент корректировки	-	1,16	1,22	1,16
Вход в помещение	Без отдельного входа	Без отдельного входа	Отдельный вход	Без отдельного входа
Кoeffициент корректировки	-	1,00	0,85	1,00
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	6 426	6 803	5 260
Корректировка на различные физические характеристики (абсолютные корректировки)				
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Стандартная отделка
Размер корректировки, руб. без НДС за кв.м. в год	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год без НДС	-	6 426	6 803	5 260
Сумма корректировок по модулю	-	59	74	35
-	-	0,017	0,013	0,028
Удельный вес аналога	-	0,293	0,224	0,483
-	-	1883	1524	2541
Величина арендной платы, руб./кв. м в год без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	5 948			

* ближайшая станция и удаленность объектов-аналогов от метро была дополнительно уточнена оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

** информация дополнительно уточнена оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>

, * наличие НДС и операционных расходов в ставке арендной платы по всем объектам-аналогам было дополнительно уточнено оценщиком в ходе телефонных переговоров с собственниками либо их представителями (агентства недвижимости).

Отчет №АГ-1/17-24-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 113,90 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5

Скриншоты интернет страниц аналогов, использовавшихся в расчетах

Аналог №1

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/164401720/>

своб. назнач.
Москва, район Чертаново Центральное, Варшавское ш., 144к2с2 [Показать на карте](#)
М. Улица Академика Янгеля, 12 мин. пешком
М. Пражская, 12 мин. пешком

100 000 руб. в месяц
9 600 руб. за м² в год, включая коммунальные платежи, операционные расходы, для агента 50%

[Следить за изменением цены](#)

+7 916 168-32-62 [В избранное](#)

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	субаренда
Срок аренды:	длительный

Об объекте

Площадь:	125 м²
Этаж:	2 из 2
Высота потолков:	2,50 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	медицинский центр, парикмахерская
Состояние:	типовой ремонт
Вход:	общий с улицы
Кол-во мокрых точек:	3
Витринные окна:	есть
Юридический адрес:	не предоставляется

О здании

Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

Сдается помещение свободного назначения, состоящее из нескольких комнат и залов. Отдельный вход, 2-ой этаж. Возможно использовать под парикмахерскую, офис, и прочее, площадь 125 м2 полностью полезная. Витринные окна, есть мокрые точки. Типовой ремонт (в косметика особо не нуждается). В стоимость включены коммунальные платежи (электричество, вывод мусора, отопление, гвк), свободный доступ в помещение в любое время суток, интернет - провайдеры на выбор.
цианid <https://www.cian.ru/rent/commercial/164401720/>

Просмотров: всего 49, за сегодня 0 [Выделение](#) [Премия](#)

Берковское ш., 144к2с2

Найти [Маршруты](#) Пробки Парковки

Варшавское шоссе, 144к2с2
Москва, Россия 117319
05.6037891, 37.868222

[Посетить маршрут](#)

Улица Академика Янгеля 1,500 м 2-й

[Изменить местоположение](#)

Оценки домов

Оценки Эксперт
Остаточная балансовая стоимость здания

Максимум

Аналог №2

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/158955274/>

торговая площадь в торговом центре на ул. Кировоградская, 42
Москва, район Чертаново Южное, Кировоградская ул., 42
Показать на карте
М Улица Академика Янгеля, 7 мин. пешком
М Пражская, 6 мин. на машине

214 286 – 300 000 руб. в месяц
10 286 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 903 774-86-95 В избранное

Покажитесь, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный

Об объекте



Площадь:	250 – 350 м²
Этаж:	полуподвал

Торговый центр «на ул. Кировоградская, 42»

Год постройки:	1973
Линия домов:	первая
Общая площадь:	2 637 м²
Участок:	0,36 га
Категория:	действующий
Арендаторы:	Петерочка

Помещение находится в подвале. Сейчас находится магазин "Пришелка" и магазин "заодно". Можно снять отдельно 250 кв.м. за 250000 руб. в мес. или 350 кв.м. за 300000 руб. в мес. Первый этаж занимает магазин "МАГНИТ"

+ Просмотров: всего 139, за сегодня 2 Планное



Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/158955274/>


Кировоградская ул., 42

Кировоградская улица, 42
Москва, Россия, 117304
00.000000 37.760000

Показать маршрут

Улица Академика Янгеля 520 м 2 м

Управлять интерактивностью



Аналог №3

своб. назнач.
Москва, район Чертаново Центральное, Чертановская ул., 23 [Показать на карте](#)
46 Прокат, 10 мин. пешком

62 500 – 218 750 руб. в месяц
7 800 руб. за м² в год

Создать рекламный объявление

+7 963 673-37-70, +7 495 334-87-89 [В избранное](#)

Помогите, пожалуйста, указать эту объявление ID: 2314

Цена:	218 750 руб.
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	договор

Об объекте

Площадь:	100 – 350 м²
Этаж:	2 из 6
Мебель:	нет


0 зданий

Тип здания:	одноэтажное здание
Общая площадь:	350 м²

Без комиссии! Помещение свободное назначение под ПРОСОН (под деятельности офисно-производственного центра и т.д.) НДС вычетов, эксплуатация включено в едг. Оплата (порядок) территория. Также условия для АРЕНДАТОРА (аренда стола, аренда стульев, и т.д.) Возможна аренда с последующей СУБАРЕНДОЙ, Москва. Южный административный округ, Чертановская улица 23, м. Прокат, здание ПСМ, общ. ст. 353 кв.м., можно разбить от 100 кв.м., 218 руб.

МАКСПОЛ недвижимость [PBR](#)

Makprol [+7 963 673-5 00](#)



ул. Чертановская, д.23

Чертановская улица, 23
Москва, Россия, 117503
85,819132, 37,238883

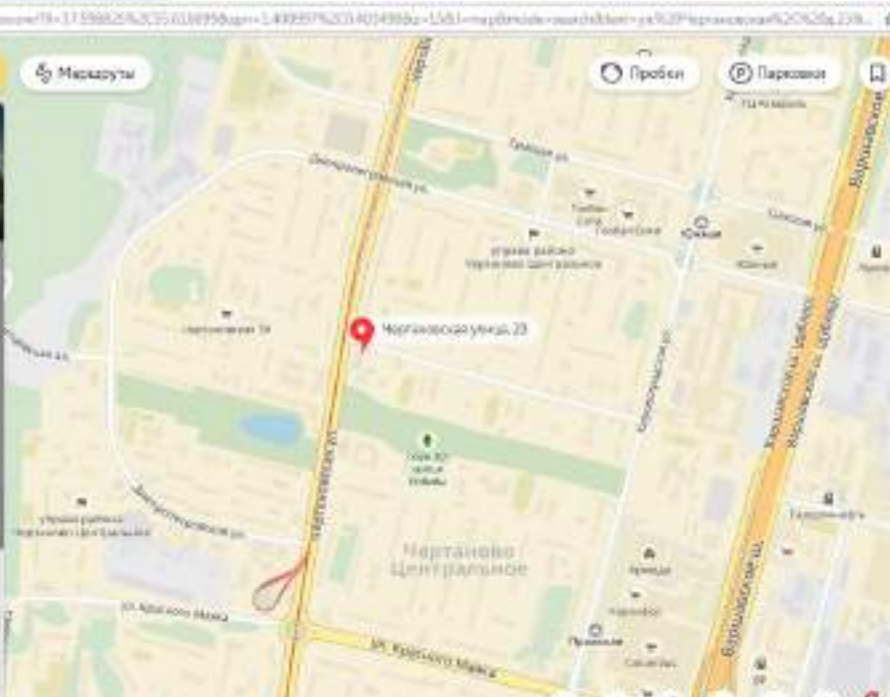
[Показать на карте](#)

Пешком 8 800 м 1 м

Историческая информация

В этом здании

- МГТС, центр продаж и обслуживания
Телефонная станция, интернет-провайдер
- Московская городская телефонная сеть
Городская телефонная сеть
- МТС Банк, платежный терминал



Отчет №АГ-1/17-24-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 113,90 кв.м., по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5

Таким образом, рассчитанная рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда по состоянию на 04.10.2017 с учетом принятых в отчете допущений составляет:

Табл. 46. Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

<i>Наименование</i>	<i>Адрес (местонахождение)</i>	<i>Площадь, кв.м.</i>	<i>без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов</i>	<i>с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов</i>
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5	113,90	5 948	7 019

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках данного отчета стоимость объекта оценки определялась с использованием только сравнительного подхода, поэтому рыночная стоимость объекта оценки будет равна стоимости, полученной по сравнительному подходу.

В результате проведенных расчетов рыночной стоимости права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда были получены следующие результаты:

- ✓ Затратный подход – не применялся;
- ✓ Сравнительный подход – 5 948 руб./кв. м год без учета НДС коммунальных и эксплуатационных расходов;
- ✓ Доходный подход – не применялся.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 113,90 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5, на дату оценки 04.10.2017 составила с учетом допущений:

Табл. 47. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м.	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5	113,90	5 948	7 019

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 113,90 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5, определенная по состоянию на 04.10.2017 с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

Табл. 48. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м.	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	г. Москва, ул. Подольских Курсантов, д. 5	113,90	5 948	7 019

Оценщик

 /Антонова И.С./

Генеральный директор
ООО «Центр Оценки собственности»



 /Чижова О.В./

Перечень используемых материалов

1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).
4. Федеральный стандарт оценки «Требование к отчету об оценке» (ФСО № 3).
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7).
6. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб: СПбГТУ, 1997.
7. В.С. Болдырев, А.Е. Федоров - Введение в теорию оценки недвижимости, М., 1998 г.
8. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», под редакцией проф. В.М. Рутгайзера, Москва, Дело, 1998 г.
9. Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет»
10. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "КО-ИНВЕСТ"
11. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.
12. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993
13. Оценка недвижимости и бизнеса / Федотова М.А., Уткин Э.А. – М. 2002 г.
14. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. Перевод с англ. -М.: Дело, 1995
15. С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости», С.-П., 2001.