

## Обоснование вносимых корректировок

### Структура прав

В рамках данной работы объект оценки и объекты-аналоги имеют один правовой статус.

### Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

### Условия продажи (аренды)

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

### Дата предложения, выставления объекта на рынок

Даты предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки или незначительно отличаются от даты проведения оценки. Поскольку цены предложения объектов-аналогов актуальны на дату оценки, поправка не вносилась.

### Снижение цены в процессе торгов

В процессе ведения переговоров, покупателям часто удается снизить цену предложения. Однако понижение чаще всего бывает незначительным. Информацию о снижении цен получают из обзоров рынка недвижимости, публикуемых ведущими агентствами недвижимости и аналитическими агентствами. В данном случае значение корректировки на торг взято из сборника «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРК-17, 2017 г. табл. 61 Значение корректировок на уторгование объектов недвижимости в различных городах РФ.

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
<b>Крупные города</b>									
Воронеж	6-8 (7)	7-10 (8,5)	5-9 (7)	10-12 (11)	6-8 (7)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-14 (12,5)	9 – 12 (10,5)
Екатеринбург	5-8 (6,5)	6-10 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-11 (9,5)	8-9 (8,5)	11-12 (11,5)	10-13 (11,5)
Краснодар	5-9 (7)	10-12 (11)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-8 (7)	10-12 (11)	8-10 (9)	12-14 (13)	-
Москва	5-8 (6,5)	8-10 (9)	6-11 (8,5)	11-14 (12,5)	7-10 (8,5)	11-13 (12)	9-11 (10)	10-15 (12,5)	9-11 (10)
Новосибирск	5-9 (7)	8-10 (9)	7-9 (8)	10-12 (11)	6-9 (7,5)	8-13 (10,5)	7-9 (8)	10-13 (11,5)	10-14 (12)
Ростов-на-Дону	5-8 (6,5)	8-11 (9,5)	7-10 (8,5)	10-13 (11,5)	6-10 (8)	10-13 (11,5)	8-10 (9)	10-14 (12)	10-13 (11,5)
С.-Петербург*	5-7 (6)	6-10 (8)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	6-12 (9)	10-14 (12)	9-12 (10,5)	10-14 (12)	8-13 (10,5)
Среднее по крупным городам в марте 2017 г.	6,64	9,00	7,86	11,57	7,79	11,07	8,93	12,14	11,0

Источник информации: сборник «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга» СРК-17, 2017 г.

Для аренды помещений офисного назначения корректировка на уторгование составляет (-)8,5%, для помещений свободного назначения корректировка на уторгование принимается как среднее значение для торговых и офисных помещений и составляет (-)8,5%. При расчете почасовых арендных ставок торг для всех объектов-аналогов отсутствует.

Местоположение

Для расчета корректировки на местоположение 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 офисно-торговых помещений, 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.

## Записи о ценах и предложениях

Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Юго-Восточный	Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/</a>
Восточный	Перово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. 2-я Энтузиастов, 5к41	107,0	10-15 минут пешком	60 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8142640/</a>
Северный	Коптево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Михалковская, 63Бс1	121,7	5-10 минут транспортом	90 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7246762/</a>
Северный	Тимирязевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Локомотивный проезд, 21с5	115,0	10-15 минут пешком	104 348	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/">http://www.cian.ru/sale/commercial/5941853/</a>
Северо-Восточный	Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Олонецкий проезд, 4к2	138,2	5-10 минут пешком	120 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8114188/</a>
Юго-Восточный	Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 50с2	179,8	5-10 минут пешком	94 383	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13980519/</a>
Западный	Можайский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/</a>
Центральный	Замоскворечье	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/</a>
Западный	Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/</a>
Центральный	Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Цветной бульвар, 2бс1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/</a>
Центральный	Тверской	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Малый Гнезниковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/</a>
Южный	Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/</a>
Северный	Головинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/</a>
Юго-Восточный	Лефортово	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/</a>
Центральный	Мещанский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/</a>

**ОТЧЕТ №5617**  
**Отчет об оценке рыночной стоимости права пользования объектами недвижимости**

Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Центральный	Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/">http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/</a>
Центральный	Арбат	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/</a>
Южный	Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/</a>
Северо-Восточный	Останкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1	111,0	5-10 минут пешком	126 126	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/</a>
Южный	Даниловский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/</a>
Южный	Донской	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/</a>
Юго-Восточный	Выхино-Жулебино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ферганская, 6к2	151,0	10-15 минут пешком	105 960	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7852288/</a>
Северный	Войковский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/</a>
Западный	Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Новоостановская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/</a>
Северный	Восточное Дегунино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/</a>
Северо-Восточный	Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/</a>
Юго-Западный	Черемушки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/</a>
Юго-Восточный	Нижегородский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Талалихина, 41	300,0	5-10 минут транспортом	60 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6188279/</a>
Северо-Восточный	Бутырский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Огородный проезд, 5	180,0	более 10 минут транспортом	100 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/">http://www.cian.ru/sale/commercial/868639/</a>
Восточный	Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мироновская, 25	140,0	10-15 минут пешком	130 093	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13804142/</a>
Юго-Западный	Коньково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/</a>

Административный округ	Район	Местоположение	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Западный	Крылатское	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/</a>
Южный	Нагатино-Садовники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагатинская, 16	199,0	10-15 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/">http://www.cian.ru/sale/commercial/11675687/</a>
Центральный	Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/</a>
Северо-Восточный	Марьино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Космонавтов, 18к2	240,0	5-10 минут транспортом	108 300	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13940132/</a>
Центральный	Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/</a>
Центральный	Пресненский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/</a>
Южный	Царицыно	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Каспийская, 22	250,0	10-15 минут пешком	120 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/</a>
Северо-Восточный	Бабушкинский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/</a>
Юго-Западный	Котловка	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Нагорная, 16к3	193,0	5-10 минут транспортом	103 109	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13951722/</a>
Западный	Раменки	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/</a>
Юго-Восточный	Рязанский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/</a>
Центральный	Таганский	Между Бульварным и Садовым	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/</a>
Центральный	Красносельский	Между Садовым и ТТК	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/</a>
Восточный	Соколиная гора	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/</a>
Восточный	Сокольники	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/</a>
Центральный	Тверской	Между Садовым и ТТК	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/</a>

**ОТЧЕТ №5617**  
**Отчет об оценке рыночной стоимости права пользования объектами недвижимости**

<b>Административный округ</b>	<b>Район</b>	<b>Местоположение</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Удаленность от метро</b>	<b>Стоимость, руб./кв. м</b>	<b>Источник</b>
Центральный	Басманный	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/</a>
Центральный	Басманный	В пределах Бульварного кольца	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/</a>
Северо-Восточный	Южное Медведково	Между ТТК и МКАД	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/</a>
Северо-Западный	Строгино	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/</a>
Северо-Западный	Покровское-Стрешнево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/</a>
Северо-Западный	Покровское-Стрешнево	Между ТТК и МКАД	г. Москва, Сходненский тупик, 16	180,0	10-15 минут пешком	148 841	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/</a>
Юго-Западный	Обручевский	Между ТТК и МКАД	г. Москва, ул. Воронцовские Пруды, 3	264,0	5-10 минут транспортом	102 300	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943572/</a>

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

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

### Аналоги для расчета

Административный округ	Район	Адрес	Площадь, кв. м	Удаленность от метро	Стоимость, руб./кв. м	Источник
Юго-Восточный	Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 10с18	179,5	5-10 минут транспортом	149 983	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8105698/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	г. Москва, проспект Мира, 102	140,1	10-15 минут пешком	238 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14188836/</a>
Западный	Можайский	г. Москва, ул. Горбунова, 2	108,0	5-10 минут транспортом	181 481	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6296864/</a>
Центральный	Замоскворечье	г. Москва, ул. Летниковская, 4с5	151,9	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14279224/</a>
Западный	Раменки	г. Москва, проспект Вернадского, 8А	150,0	5-10 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14597978/</a>
Центральный	Мещанский	г. Москва, Цветной бульвар, 26с1	110,0	до 5 минут пешком	300 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7759972/</a>
Центральный	Тверской	г. Москва, Малый Гнездииковский переулок, 10	194,0	до 5 минут пешком	170 103	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12836430/</a>
Южный	Даниловский	г. Москва, ул. Ленинская Слобода, 19	130,0	5-10 минут пешком	261 538	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7140910/</a>
Северный	Головинский	г. Москва, Головинское шоссе, вл. 5	198,9	до 5 минут пешком	177 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14574234/</a>
Юго-Восточный	Лефортово	г. Москва, ул. Авиамоторная, 12	174,0	до 5 минут пешком	209 770	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14584828/</a>
Центральный	Мещанский	г. Москва, Большой Сухаревский переулок, 15с2	240,0	до 5 минут пешком	204 167	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8081524/</a>
Центральный	Басманный	г. Москва, Покровский бульвар, 14	248,2	5-10 минут транспортом	201 450	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/">http://www.cian.ru/sale/commercial/10198529/</a>
Центральный	Арбат	г. Москва, ул. Арбат, 11	220,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12114582/</a>
Южный	Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 11А	232,0	5-10 минут транспортом	244 138	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8231398/</a>
Северо-Восточный	Останкинский	г. Москва, ул. Академика Королева, 13с1	111,0	5-10 минут пешком	126 126	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13710933/</a>
Южный	Даниловский	г. Москва, Дербеневская набережная, 7	100,0	5-10 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14064462/</a>
Южный	Донской	г. Москва, Варшавское шоссе, 1с2	102,0	более 10 минут транспортом	142 157	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877987/</a>
Северный	Войковский	г. Москва, ул. Космонавта Волкова, 12	162,0	5-10 минут транспортом	130 864	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/12307332/</a>
Западный	Раменки	г. Москва, ул. Минская, 2Б	104,0	5-10 минут пешком	164 900	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14439624/</a>



**ОТЧЕТ №5617**  
**Отчет об оценке рыночной стоимости права пользования объектами недвижимости**

<b>Административный округ</b>	<b>Район</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Удаленность от метро</b>	<b>Стоимость, руб./кв. м</b>	<b>Источник</b>
Юго-Восточный	Южнопортовый	г. Москва, ул. Новоостاپовская, 6Б	116,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13861887/</a>
Северный	Восточное Дегунино	г. Москва, Дмитровское шоссе, 100	109,0	более 10 минут транспортом	160 550	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1174684/</a>
Северо-Восточный	Бутырский	г. Москва, ул. Новодмитровская, 2к1	113,0	5-10 минут пешком	156 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13877892/</a>
Юго-Западный	Черемушки	г. Москва, Научный проезд, 19	111,5	5-10 минут транспортом	160 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9158350/</a>
Юго-Западный	Коньково	г. Москва, ул. Бутлерова, 17Б	116,0	5-10 минут транспортом	162 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6209513/</a>
Северо-Восточный	Алексеевский	г. Москва, Графский переулок, 14к1	125,0	10-15 минут пешком	180 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14187936/</a>
Западный	Крылатское	г. Москва, ул. Осенняя, 23	150,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943552/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	г. Москва, ул. 1-я Машиностроения, 10	123,1	5-10 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9476182/</a>
Центральный	Басманный	г. Москва, Хохловский переулок, 10с1	170,0	10-15 минут пешком	147 059	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/">http://www.cian.ru/sale/commercial/4621861/</a>
Северо-Восточный	Марьино	г. Москва, 3-й проезд Марьиной рощи, 40с1	188,0	5-10 минут пешком	132 979	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9013528/</a>
Центральный	Пресненский	г. Москва, Большой Трехгорный переулок, 2	154,6	10-15 минут пешком	174 644	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/">http://www.cian.ru/sale/commercial/6627726/</a>
Центральный	Пресненский	г. Москва, переулок Красина, 15с1	167,0	5-10 минут транспортом	179 600	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941332/</a>
Южный	Царицыно	г. Москва, ул. Каспийская, 22	250,0	10-15 минут пешком		<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14474155/</a>
Северо-Восточный	Бабушкинский	г. Москва, ул. Ленская, 2/21	187,0	10-15 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944472/</a>
Западный	Раменки	г. Москва, ул. Мосфильмовская, 17Б	157,0	5-10 минут транспортом	145 223	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14633278/</a>
Юго-Восточный	Рязанский	г. Москва, Рязанский проспект, 75	166,0	до 5 минут пешком	140 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14623713/</a>
Центральный	Таганский	г. Москва, ул. Земляной Вал, 54с2	150,0	10-15 минут пешком	210 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/">http://www.cian.ru/sale/commercial/7258698/</a>
Центральный	Красносельский	г. Москва, Спартаковский переулок, 2с1	100,0	10-15 минут пешком	200 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942667/</a>
Восточный	Соколиная гора	г. Москва, Барабанный переулок, 4	105,0	5-10 минут пешком	211 622	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13941842/</a>
Восточный	Сокольники	г. Москва, Колодезный переулок, 14	130,0	10-15 минут пешком	176 923	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14419116/</a>
Центральный	Тверской	г. Москва, ул. Тихвинская, 7	100,0	5-10 минут пешком	250 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/">http://www.cian.ru/sale/commercial/14449918/</a>

**ОТЧЕТ №5617**  
**Отчет об оценке рыночной стоимости права пользования объектами недвижимости**

<b>Административный округ</b>	<b>Район</b>	<b>Адрес</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Удаленность от метро</b>	<b>Стоимость, руб./кв. м</b>	<b>Источник</b>
Центральный	Басманный	г. Москва, Рубцовская набережная, 3с1	200,0	5-10 минут транспортом	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9979535/</a>
Юго-Восточный	Южнопортовый	г. Москва, ул. Петра Романова, 7с1	150,0	5-10 минут пешком	170 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13944112/</a>
Центральный	Басманный	г. Москва, ул. Покровка, 14/2	108,0	5-10 минут пешком	240 741	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/">http://www.cian.ru/sale/commercial/8398054/</a>
Северо-Восточный	Южное Медведково	г. Москва, проезд Дежнева, 1	200,0	10-15 минут пешком	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/">http://www.cian.ru/sale/commercial/1340231/</a>
Северо-Западный	Строгино	г. Москва, ул. Твардовского, 12	216,0	5-10 минут транспортом	150 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13942797/</a>
Северо-Западный	Покровское-Стрешнево	г. Москва, Полесский проезд, 16с1	236,0	5-10 минут пешком	125 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/">http://www.cian.ru/sale/commercial/9126316/</a>
Северо-Западный	Покровское-Стрешнево	г. Москва, Сходненский тупик, 16	180,0	10-15 минут пешком	148 841	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/">http://www.cian.ru/sale/commercial/13943332/</a>

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

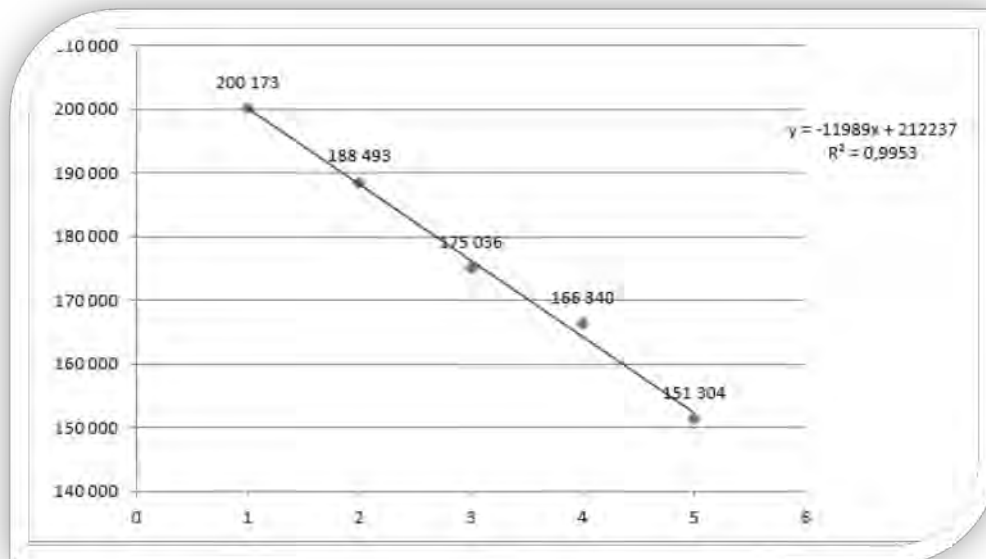
Ниже представлена характеристика расчётных интервалов. К сожалению, избавиться от ряда различий, не удалось, так как количество предложений на рынке всё же не столь велико, чтобы можно было выбрать достаточное количество объектов строго определенных свойств. В связи с этим для каждого интервала определялись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

#### Характеристика расчётных 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

По данной выборке была построена корреляционно-регрессионная модель, в которой факторными переменными являются удаленность от метро, а результирующей переменной - цена за 1 кв. м. В результате был получен следующий вид функциональной зависимости:

Диаграмма функциональной 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:

$$K = \left( \frac{-11989 * Гоо + 212237}{-11989 * Гоа + 212237} \right), \text{ где:}$$

- Гоо – номер группы объекта оценки
- Гоа – 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.

#### Поправка на удаленность от метро

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	1,00	1,06	1,14	1,22	1,31
5-10 минут пешком	0,94	1,00	1,07	1,15	1,24
10-15 минут пешком	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
5-10 минут транспортом	0,82	0,87	0,93	1,00	1,08
более 10 минут транспортом	0,76	0,81	0,86	0,93	1,00

В своих расчетах оценщик исходит из допущения, что выведенная расчетным путем корректировка будет применима ко всем объектам на территории г. Москвы в независимости от принадлежности к тому или иному административному округу.

#### Назначение здания

Стоимость нежилых помещений в домах новой современной постройки, в домах советской постройки, в зданиях различного назначения (жилых домах, современных офисных центрах, административных (зданий НИИ) зданиях, торговых центрах и т. п.) отличается для объектов высокого класса. Данная поправка рассчитывается статистическим методом и показывает закономерность, которая на данный момент присутствует на рынке недвижимости.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%, так как объекты-аналоги, как и рассматриваемые объект недвижимости, представляют собой помещения, расположенные в нежилых зданиях.

Для помещений свободного назначения, как показывает рынок, назначение здания не оказывает существенное влияние на ставку аренды и стоимость, при прочих равных условиях.

#### Назначение помещений

Стоимость нежилых помещений зависит от возможных вариантов его использования (под торговлю, под офис, под организацию бытового обслуживания и т. п.). В качестве объектов-аналогов используются только объекты, имеющие аналогичное назначение помещений, что и объекты оценки. Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

#### Общая площадь

Анализ рынка недвижимости показывает, что при прочих равных условиях, большие по площади объекты продаются по более низкой в пересчете на единицу площади цене. В то же время нами учитывалась оптимальная площадь для аналогичных помещений.

В данном случае значение корректировки на площадь взято из сборника «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том II, Лейфер Л.А. 2016 г.

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Значение корректировки при расчете помещения площадью 20,6 кв. м для объекта аналога №4 составляет -7%, для объектов аналогов №1, №2 и №3 корректировка не вводилась. Значение корректировки при расчете помещений площадью 65,8 кв. м, 71,1 кв. м, 32,4 кв. м, 35,9 кв. м для объектов аналогов №1 и №3 составляет +17%, для объектов аналогов №2 и №4 составляет +7%.

При расчете остальных помещений корректировка не вводилась, т.к. площади объектов аналогов и объектов оценки сопоставимы.

### Этаж

На стоимость нежилых помещений оказывает влияние этаж, на котором они расположены. Стоимость помещений, находящихся на первых этажах, на средних и последних этажах, при прочих равных условиях незначительно отличается. Цены аналогов, располагающихся в цокольных и подвальных этажах значительно ниже цен объектов, расположенных на 1-м и более высоких этажах.

В данном случае значение корректировки на этаж взято из сборника «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том II, Лейфер Л.А. 2016 г.

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Значение корректировки на разницу между 1 этажом и 3, 4 этажами составляет  $(0,86/1-1)*100\%=-14\%$ .

Значение корректировки на разницу между 1 этажом и подвалом составляет  $(0,72/1-1)*100\%=-14\%$ .

При расчете почасовой арендной ставки корректировка на этаж не вводилась, так как этот фактор не оказывает существенное влияние на ставку аренды.

### Состояние помещений

Поправки на состояние помещений влияют на цену очевидным образом. Для расчета поправки, возможно использовать метод укрупненных показателей, то есть стоимость улучшений на 1 кв. м общей площади помещений (по данным ремонтных организаций), метод парных продаж, метод статистической обработки данных:

**Экономичный ремонт**

Самый простой и недорогой вид ремонта, обычно включает в себя выполнение отделочных работ с использованием недорогих отделочных материалов, не затрагивающих конструкцию и основные сантехнические и электрические магистрали. Данный вид ремонта целесообразен для помещений класса «С».

**Хороший ремонт**

Ремонт с применением современных технологий и отделочных материалов средней ценовой категории. Включает в себя:

- полную замену электропроводки и сантехники;
- установку новых дверей и окон;
- устройство многоуровневных подвесных потолков;
- монтаж сантехнических коммуникаций и оборудования;
- монтаж систем вентиляции и кондиционирования;
- комплекс работ по отделке стен;
- укладку напольных покрытий.

Значение корректировки для помещений составляет (+/-) 0%, т.к. все помещения, объектов-аналогов и объекта оценки, находятся в аналогичных состояниях.

**Состояние здания**

Общее состояние здания и помещений совместного пользования, играют не маловажную роль в ценообразовании стоимости оцениваемого объекта. Данный фактор учитывает визуальное восприятие клиента, вследствие чего является не маловажным. Статистическая обработка данных показывает, что все больше российский рынок становится схож с европейским, и собственники и покупатели встроенных помещений предпочитают владеть объектами, которые находятся в аналогичном состоянии со всем зданием. Оцениваемый объект находится в хорошем состоянии как и объекты-аналоги.

Значение корректировки составляет (+/-) 0%.

**Отдельный вход**

Наличие и количество отдельных входов (с улицы) для встроенных помещений оказывают значительное влияние на величину арендной платы объекта. Данный параметр особенно важен для торговых помещений расположенных в первых этажах жилых или административных зданий.

В данном случае значение корректировки на этаж взято из сборника «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» Том II, Лейфер Л.А. 2016 г.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,86
<b>Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,85	0,86

Значение корректировки при расчете помещений площадью 65,8 кв. м, 71,1 кв. м, 32,4 кв. м, 35,9 кв. м (+/-) 0%, для объектов-аналогов №1, №2 и №3 составляет 0,85/1-1=-15%. Для объекта-аналога №4 корректировка не вводилась.

По остальным помещениям корректировка на отдельный вход не вводилась, так как объекты оценки и объекты аналоги не имеют отдельного входа.

Парковка

Наличие места для парковки машин оказывает влияние на стоимость объекта недвижимости очевидным образом. В качестве объектов-аналогов используются только объекты, имеющие организованную парковку как и рассматриваемый объект недвижимости.

Значение корректировки составляет 0%.

Наличие вспомогательных помещений и мест общего пользования

К вспомогательным помещениям и местам общего пользования относятся коридоры, лифтовые холлы, лестничные пролеты, санузлы, теплоузлы и другие технические помещения с инженерным оборудованием. Как правило, за все эти технические помещения прямо или косвенно приходится платить арендаторам.

В данном случае значение корректировки, на наличие вспомогательных помещений и мест общего пользования, взято из сборника «Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода», 2014 г.

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
Отношение ставок за площади под терминалы, банкоматы, вендинговые аппараты к ставкам за основные площади	2,38	2,12	2,64

**Расчет поправки на назначение объекта при расчете помещений площадью 65,8 кв. м, 71,1 кв. м, 32,4 кв. м, 35,9 кв. м**

Показатель	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект
Доля основной площади	0,80	0,80	0,73	0,80	0,00
Доля вспомогательной площади	0,20	0,20	0,27	0,20	1,00
Коэффициент офисной части	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Коэффициент вспомогательной части	0,68	0,68	0,68	0,68	0,68
Коэффициент	0,94	0,94	0,91	0,94	0,68
Коэффициент корректировки	0,72	0,72	0,75	0,72	

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Операционные расходы

Достоверность определения расходных статей, с одной стороны, во многом определяет обоснованность, а, следовательно, и эффективность принимаемых собственником финансовых решений в отношении недвижимости.

Операционные расходы (ОР) – это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства им дохода.

В теории оценки операционные расходы группируются в три блока: постоянные расходы, не зависящие от уровня загрузки объекта, переменные расходы, зависящие от уровня загрузки объекта и резерв на замещение.

Постоянные расходы — это расходы, которые не изменяются с изменением коэффициента загрузки (использования) объекта. Один из примеров таких расходов — налоги на недвижимость, арендные платежи за земельный участок, страховые взносы, затраты на управляющую компанию. Можно отметить, что последние могут изменяться от года к году, однако, эти изменения не связаны с уровнем загрузки объекта.

Переменные расходы - напрямую зависят от коэффициента загрузки (использования). Чем больше людей занимают и используют оцениваемые площади, тем выше переменные расходы. Примеры последних — коммунальные платежи и эксплуатационные расходы.

Резерв на замещение – к ним относятся расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений (кровля, покрытие пола, санитарно-техническое оборудование, электроарматура). То есть денежные средства, откладываемые на проведение текущего и капитального ремонта в будущем.

$$OP = \text{Упос.} + \text{Упер.} + \text{Рзам.},$$

Где:

- Упос. — условно постоянные операционные расходы;
- Упер. — условно переменные операционные расходы;
- Рзам. — резерв на замещение.

В составе эксплуатационных расходов (ЭР) включаются те расходы, которые несет арендодатель. Однако часто часть этих расходов арендодатель перекладывает на арендатора.

#### **Расчет доли эксплуатационных и коммунальных расходов в структуре арендной ставки**

Наименование	Значение	Источник информации
Среднее значение операционных расходов от потенциального валового дохода, %	17,9%	Том II «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», 2016, стр. 229, табл. 72
Доля эксплуатационных расходов в составе операционных расходов, %	57%	Журнал Commercial Real Estate #6 (250), 2-е полугодие 2014
Эксплуатационные расходы от потенциального валового дохода, %	10,2%	Журнал Commercial Real Estate #6 (250), 2-е полугодие 2014
Доля коммунальных расходов в составе операционных расходов, %	26%	Журнал Commercial Real Estate #6 (250), 2-е полугодие 2014
Коммунальные расходы от потенциального валового дохода, %	4,7%	Журнал Commercial Real Estate #6 (250), 2-е полугодие 2014

*Источник информации: расчеты Оценщика*

Далее оценщик принимает эксплуатационные и коммунальные расходы на уровне 10,2% и 4,7% от величины арендной ставки.

#### Корректировки.

Корректировка цен аналогов по элементам сравнения выполняется в два этапа. На первом этапе выполняется корректировка цен аналогов по первым пяти элементам сравнения – первой группе элементов сравнения. Эти корректировки делаются последовательно, то есть каждая последующая корректировка цены аналога делается на базе результата, полученного в процессе предыдущей корректировки.

Корректировки данной группы: на передаваемые имущественные права, условия финансирования, условия аренды и рыночные условия.

На втором этапе выполняются корректировки по второй группе – остальным элементам сравнения: местоположение, физические характеристики, наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью, экономические характеристики. Они выполняются на независимой основе, то есть сначала рассчитывается корректировка по каждому элементу сравнения, а итоговое значение корректировки определяется путем алгебраического суммирования корректировок, полученных по каждому элементу сравнения.



Итоговая процентная корректировка рассчитывается по формуле:

$$K = (1+K1)*(1+K2)...(1+Ki)-1,$$

где

- K- итоговая процентная корректировка,
- Ki - корректировки, вносимые по i-му параметру к аналогу.

Средневзвешенная величина рыночной стоимости права пользования составляет:

№	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Значение
<b>Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7</b>					
1	Подвал 2, ком. 35, 36		18,3	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 028 (Девять тысяч двадцать восемь)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)
2	Подвал 2, ком. 37, 38		20,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 113 (Десять тысяч сто тринадцать)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)
3	Подвал 2, ком. 80, 81		19,0	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 373 (Девять тысяч триста семьдесят три)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)
4	Подвал 2, ком. 82, 83		20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 163 (Десять тысяч сто шестьдесят три)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)
5	Подвал 2, ком. 99		13,2	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	6 512 (Шесть тысяч пятьсот двенадцать)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)
6	1 этаж, ком. 12, 14, 15		20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 114 (Четырнадцать тысяч сто четырнадцать)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	8 222 (Восемь тысяч двести двадцать два)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 997 (Шесть тысяч девятьсот девяносто семь)

№	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Значение
7	3 этаж, ком. 28и		24,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 672 (Четырнадцать тысяч шестьсот семьдесят два)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
8	3 этаж, ком. 28з		23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 083 (Четырнадцать тысяч восемьдесят три)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
9	3 этаж, ком. 28ж		23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 083 (Четырнадцать тысяч восемьдесят три)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
10	3 этаж, ком. 28е		25,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	15 262 (Пятнадцать тысяч двести шестьдесят два)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
11	3 этаж, ком. 28д		20,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	12 197 (Двенадцать тысяч сто девяносто семь)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
12	3 этаж, ком. 28г		30,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	17 736 (Семнадцать тысяч семьсот тридцать шесть)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
13	4 этаж, ком. 73		17,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 430 (Десять тысяч четыреста тридцать)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
14	4 этаж, ком. 75		16,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 487 (Девять тысяч четыреста восемьдесят семь)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)
15	4 этаж, ком. 76		15,8	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 310 (Девять тысяч триста десять)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017 (Шесть тысяч семнадцать)

№	Этаж, № помещений согласно экспликации	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Значение
16	Подвал 2, ком. 118	11,4	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	5 624 (Пять тысяч шестьсот двадцать четыре)
			руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920 (Пять тысяч девятьсот двадцать)
			руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038 (Пять тысяч тридцать восемь)
17	2 этаж, ком. 15	1 452,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	4 000 (Четыре тысячи)
18	3 этаж, ком. 28	1 054,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	4 000 (Четыре тысячи)
19	4 этаж, ком. 50	99,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
20	4 этаж, ком. 54	71,2	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	2 733 (Две тысячи семьсот тридцать три)
21	Подвал 2, ком. 94б, 94в, 94г, 94д, 94е, 94ж, 94з, 94и, 94к, 94л, 94м, 94н, 94о, 94р	515,2	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	5 503 (Пять тысяч пятьсот три)
22	Подвал 2, ком. 31-34, 34а	65,8	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	2 000 (Две тысячи)
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	23 436 (Двадцать три тысячи четыреста тридцать шесть)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274 (Четыре тысячи двести семьдесят четыре)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637 (Три тысячи шестьсот тридцать семь)
23	Подвал 2, ком. 84, 85, 86, 87, 88, 89	71,1	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	2 000 (Две тысячи)
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	25 323 (Двадцать пять тысяч триста двадцать три)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274 (Четыре тысячи двести семьдесят четыре)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637 (Три тысячи шестьсот тридцать семь)
24	Подвал 2, ком. 108-112	32,4	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	11 540 (Одиннадцать тысяч пятьсот сорок)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274 (Четыре тысячи двести семьдесят четыре)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637 (Три тысячи шестьсот тридцать семь)
25	Подвал 2, ком. 100-105	35,9	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 500 (Одна тысяча пятьсот)
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	12 786 (Двенадцать тысяч семьсот восемьдесят шесть)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274 (Четыре тысячи двести семьдесят четыре)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637 (Три тысячи шестьсот тридцать семь)

№	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Значение
<b>Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7, стр.1</b>					
26	Подвал, ком. 1		245,2 - Зал 22,4 - Раздевалка 24,4 - Раздевалка 38,4 - Подсобные помещения	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 833 (Одна тысяча восемьсот тридцать три)
	Подвал, ком. 8-10			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	81 223 (Восемьдесят одна тысяча двести двадцать три)
	Подвал, ком. 3-5			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	3 975 (Три тысячи девятьсот семьдесят пять)
	Подвал, ком. 6, 11, 12			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 383 (Три тысячи триста восемьдесят три)
27	1 этаж, пом. I ком. 1, пом. II, ком. 1-4		38,0	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 271 (Одна тысяча двести семьдесят один)

*Источник информации: расчеты Оценщика*