

9.3 Расчет стоимости объекта с применением доходного подход

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход актива посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный актив будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода.

Доходный подход к оценке недвижимости основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от ее эксплуатации и от последующей продажи.

Согласно доходному подходу арендная плата за имущество определяется его потенциальной способностью приносить доход. На сегодняшний день существует два метода определения величины арендной платы в рамках доходного подхода:

- метод, основанный на оценке аренды через доходность от бизнеса арендатора объекта аренды;
- метод компенсации издержек арендодателя.

Метод, основанный на оценке аренды через доходность от бизнеса арендатора объекта аренды, теоретически возможен, однако, в современных условиях России, требует большого количества допущений и достоверной информации о финансовых потоках бизнеса аналогичных объектов. Нахождение стоимости бизнеса некоего типичного арендатора малонадежно в отсутствии документально подтвержденной информации (документы бухгалтерской отчетности, договора и др.). Кроме того, применение данного метода осложняется невозможностью четкого определения концепции бизнеса потенциального арендатора Объектов оценки, т.к. помещения могут арендоваться для различных целей.

Метод компенсации затрат арендодателя производится следующим образом: определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта недвижимости, затем проводится расчет арендной платы, исходя из требуемой владельцами аналогичной недвижимости доходности на вложенные инвестиции. При этом необходимо (при определении нормы доходности) рассматривать как величину первоначальных затрат на создание объекта, так и изменение его рыночной стоимости в период владения.

Главным недостатком метода компенсации затрат арендодателя является то, что метод основывается на большом количестве допущений, ограничивающих достоверность полученного расчетного результата. В частности, показатель стоимости арендной платы напрямую зависит от рыночной стоимости объекта недвижимости. Кроме того, корректный расчет нормы дохода на вложенный в объект аренды капитал осложняется необходимостью прогнозирования изменения рыночной стоимости сдаваемого в аренду недвижимого имущества в течение периода владения, что в современных условиях развития рынка достаточно сложно.

На основании Федерального закона от 30 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Статья 14 «Права оценщика» Оценщик имеет право: применять самостоятельно подходы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1), утверждённого приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» пункт 24.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

С учетом вышесказанного, использование доходного подхода может со значительной вероятностью привести к отклонению итоговой стоимости арендной платы от рыночного значения при согласовании подходов.

В условиях развитого рынка аренды, наиболее достоверные результаты дают методы сравнительного подхода. В связи с этим, отказ от использования доходного подхода при оценке арендной платы более обоснован, чем его использование.

9.4 Расчет стоимости объекта с применением затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе Замещения, согласно которому инвестор поступает неоправданно, если платит за объект недвижимости сумму большую, чем та, за которую он может приобрести (путем покупки прав на земельный участок и строительства объекта недвижимости) объект недвижимости аналогичной полезности.

При оценке рыночной стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободный земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

При оценке величины права пользования на условиях договора аренды объектом оценки является не сам объект недвижимости (полное право собственности на него), а совокупность «частичных» прав - пользования и владения в течение определенного срока. Поэтому затратный подход основан на следующей предпосылке: благоразумный арендодатель не пожелает сдать в аренду объект по ставке меньшей, чем обеспечит ему возврат капитала (и доход на капитал), вложенного в приобретение свободного земельного участка и создание улучшения с учетом компенсации за принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя). Логика затратного подхода остается прежней, если вместо затрат на создание использовать затраты на приобретение объекта. В любом случае базой для расчета арендной платы являются издержки, которые несет собственник объекта недвижимости.

Специфичность расчета затратным подходом стоимости права пользования на условиях договора аренды в отличие от стоимости права собственности на объект заключается в том, что если в последнем случае требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника на создание объекта при его одновременной продаже, то в первом требуется рассчитать сумму, которая бы компенсировала затраты собственника при ее регулярном получении (по договору аренды).

Затратный подход реализуется методом компенсации издержек доходами.

Требования к порядку выполнения метода компенсации издержек доходами.

1. Определение величины операционных расходов (ОР) и издержек, включенных в арендную плату согласно условиям договора аренды.

В общем случае, если в предполагаемых условиях аренды прямо не указано иное, должны быть учтены:

- налог на имущество – согласно действующему законодательству;
- затраты на страхование объекта согласно действующим на данном рынке тарифам;
- минимальные расходы на управление, бухгалтерские и юридические услуги (та часть расходов на управление, бухгалтерские и юридические услуги, которая может быть отнесена на постоянные издержки, т.е. не зависит от загрузки объекта, но которой нельзя избежать);
- платежи за землю (аренда или налог за часть земельного участка, которая может быть отнесена к объекту аренды);
- отчисления в фонд отложенного ремонта (фонд замещения, отчисляемый на последующий капитальный ремонт).

2. Определение возможных потерь от недозагрузки объекта и неплатежей по арендной плате, которые необходимо компенсировать собственнику.

3. Определение нормы доходности присущей сегменту, к которому относится оцениваемый объект недвижимости.

4. Определение арендной ставки за объект аренды как отношение совокупных издержек собственника объекта недвижимости с учетом нормы доходности к общей площади объекта аренды.

На основании Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» статьи 14. Права оценщика

Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

На основании Федерального Стандарта Оценки (ФСО-1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» пункт 20 параграфа 4.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

При оценке рыночной величины арендной ставки за оцениваемый объект мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:

- затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объектов, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки;

- для целей определения обязательных платежей невозможно выделить земельный участок, который может быть отнесен к объекту недвижимости;

- определение нормы доходности на издержки собственника в практическом смысле труднореализуемая задача, корректное обоснование данной величины в рамках требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и ФСО «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» №№ 1, 2, 3, 7 утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №№ 297, 298, 299 и от 25 сентября 2014 г. N 611 требует наличия необходимой и достаточной информации по данной составляющей в источниках открытого доступа. Проанализированные Оценщиком источники не содержат подобной информации (АН Инком-недвижимость, www.incom-realty.ru, АН МИЭЛЬ, www.miel.ru, АН БЭСТ-недвижимость, www.best-realty.ru и др.) Величина нормы доходности теоретически может быть получена путем анализа сделок с правом пользования на условиях договора аренды, однако использование данной методики приведет к применению принципов и данных сравнительного подхода в рамках затратного, что значительно уменьшает объективность полученного результата, таким образом, использование данного метода методологически не оправдано.

- применение данной методики определяет минимально допустимую величину права пользования на условиях договора аренды, основанную на сумме издержек собственника, умноженной на прибыль предпринимателя.

9.5 Согласование результатов Оценки

В настоящем пункте отчета мы свели результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

В результате применения подходов к оценке, были получены следующие их значения:

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

№п/п	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Величина рыночной стоимости права пользования, полученная при применении различных подходов						Итоговая величина рыночной стоимости права пользования
					сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.	весовой коэф.	
Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7											
1	Подвал 2, ком. 35, 36		18,3	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 500
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 028	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	9 028
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 920
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 038
2	Подвал 2, ком. 37, 38		20,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 500
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 113	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	10 113
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 920
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 038
3	Подвал 2, ком. 80, 81		19,0	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 500
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 373	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	9 373
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 920
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 038

№п/п	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Величина рыночной стоимости права пользования, полученная при применении различных подходов					Итоговая величина рыночной стоимости права пользования	
					сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.		весовой коэф.
4	Подвал 2, ком. 82, 83		20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 500
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 163	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	10 163
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 920
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 038
5	Подвал 2, ком. 99		13,2	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	6 512	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 512
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 920
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 038
6	1 этаж, ком. 12, 14, 15		20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 500
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 114	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	14 114
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	8 222	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	8 222
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 997	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 997
7	3 этаж, ком. 28и		24,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 672	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	14 672
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 071
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 017

№п/п	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Величина рыночной стоимости права пользования, полученная при применении различных подходов					Итоговая величина рыночной стоимости права пользования	
					сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.		весовой коэф.
8	3 этаж, ком. 28з		23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 083	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	14 083
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 071
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 017
9	3 этаж, ком. 28ж		23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	14 083	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	14 083
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 071
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 017
10	3 этаж, ком. 28е		25,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	15 262	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	15 262
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 071
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 017
11	3 этаж, ком. 28д		20,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	12 197	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	12 197
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 071
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 017
12	3 этаж, ком. 28г		30,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	17 736	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	17 736
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 071
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 017

№п/п	Этаж, помещений согласно экспликаци	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Величина рыночной стоимости права пользования, полученная при применении различных подходов					Итоговая величина рыночной стоимости права пользования	
					сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.		весовой коэф.
13	4 этаж, ком. 73		17,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	10 430	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	10 430
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 071
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 017
14	4 этаж, ком. 75		16,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 487	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	9 487
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 071
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 017
15	4 этаж, ком. 76		15,8	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	9 310	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	9 310
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	7 071
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	6 017	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	6 017
16	Подвал 2, ком. 118		11,4	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	5 624	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 624
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	5 920	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 920
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	5 038	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 038
17	2 этаж, ком. 15		1 452,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	4 000	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 000
18	3 этаж, ком. 28		1 054,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	4 000	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 000
19	4 этаж, ком. 50		99,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	1 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 500
20	4 этаж, ком. 54		71,2	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	2 733	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	2 733

№п/п	Этаж, помещений согласно экспликация	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Величина рыночной стоимости права пользования, полученная при применении различных подходов					Итоговая величина рыночной стоимости права пользования	
					сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.		весовой коэф.
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	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	5 503
22	Подвал 2, ком. 31-34, 34а		65,8	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	2 000	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	2 000
				руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	23 441	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	23 441
				руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 274
				руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 637
23	Подвал 2, ком. 84, 85, 86, 87, 88, 89		71,1	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	2 000	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	2 000
				руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	25 329	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	25 329
				руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 274
				руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 637
24	Подвал 2, ком. 108-112		32,4	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 500
				руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	11 543	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	11 543
				руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 274
				руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 637
25	Подвал 2, ком. 100-105		35,9	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	1 500	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 500

№п/п	Этаж, помещений согласно экспликация	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Величина рыночной стоимости права пользования, полученная при применении различных подходов					Итоговая величина рыночной стоимости права пользования	
					сравнительным подходом, руб.	весовой коэф.	доходным подходом, руб.	весовой коэф.	затратным подходом, руб.		весовой коэф.
				руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	12 789	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	12 789
				руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	4 274	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	4 274
				руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 637	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 637
Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7, стр.1											
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	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 833
	Подвал, ком. 8-10			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	81 243	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	81 243
	Подвал, ком. 3-5			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	3 975	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 975
	Подвал, ком. 6, 11, 12			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	3 383	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	3 383
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	1,0	Не применялся	0,0	Не применялся	0,0	1 271

Источник информации: расчеты Оценщика

Сравнительный подход использует информацию по продажам объектов, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Поэтому Сравнительному подходу мы присваиваем вес, равный 1,0.

Согласно **Доходному подходу** арендная плата за имущество определяется его потенциальной способностью приносить доход. На сегодняшний день существует два метода определения величины арендной платы в рамках доходного подхода:

- метод, основанный на оценке аренды через доходность от бизнеса арендатора объекта аренды;
- метод компенсации издержек арендодателя.

Метод, основанный на оценке аренды через доходность от бизнеса арендатора объекта аренды, теоретически возможен, однако, в современных условиях России, требует большого количества допущений и достоверной информации о финансовых потоках бизнеса аналогичных объектов. Нахождение стоимости бизнеса некоего типичного арендатора малонадежно в отсутствии документально подтвержденной информации (документы бухгалтерской отчетности, договора и др.). Кроме того, применение данного метода осложняется невозможностью четкого определения концепции бизнеса потенциального арендатора Объектов оценки, т.к. помещения могут арендоваться для различных целей.

Метод компенсации затрат арендодателя производится следующим образом: определяется рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта недвижимости, затем проводится расчет арендной платы, исходя из требуемой владельцами аналогичной недвижимости доходности на вложенные инвестиции. При этом необходимо (при определении нормы доходности) рассматривать как величину первоначальных затрат на создание объекта, так и изменение его рыночной стоимости в период владения.

Главным недостатком метода компенсации затрат арендодателя является то, что метод основывается на большом количестве допущений, ограничивающих достоверность полученного расчетного результата. В частности, показатель стоимости арендной платы напрямую зависит от рыночной стоимости объекта недвижимости. Кроме того, корректный расчет нормы дохода на вложенный в объект аренды капитал осложняется необходимостью прогнозирования изменения рыночной стоимости сдаваемого в аренду недвижимого имущества в течение периода владения, что в современных условиях развития рынка достаточно сложно.

С учетом вышесказанного, использование доходного подхода может со значительной вероятностью привести к отклонению итоговой стоимости арендной платы от рыночного значения при согласовании подходов.

В условиях развитого рынка аренды, наиболее достоверные результаты дают методы сравнительного подхода. В связи с этим, отказ от использования доходного подхода при оценке арендной платы более обоснован, чем его использование.

Поэтому Доходному подходу мы присваиваем вес, равный 0,0.

Затратный подход, позволяет определить затраты на строительство и приобретения прав на земельный участок. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по затратам. Недостаток состоит в сложности точной оценки прав на участок. Использование затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты.

При применении затратного подхода эксперты исходили из принципа замещения, в соответствии с которым типичный рыночный покупатель будет определять рыночную стоимость

объекта недвижимости как затраты на приобретение прав на земельный участок и строительство объекта недвижимости.

При оценке рыночной величины арендной ставки за оцениваемый объект мы не использовали затратный подход, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки в силу следующих обстоятельств:

- затратный подход адекватно не отражает реальную стоимость таких объектов, так как не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки;
- для целей определения обязательных платежей невозможно выделить земельный участок, который может быть отнесен к объекту недвижимости;
- определение нормы доходности на издержки собственника в практическом смысле труднореализуемая задача, корректное обоснование данной величины в рамках требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) и ФСО «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» №№ 1, 2, 3, 7 утвержденными приказами Минэкономразвития Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №№ 256, 255, 254 и от 25 сентября 2014 г. N 611 требует наличия необходимой и достаточной информации по данной составляющей в источниках открытого доступа. Проанализированные Оценщиком источники не содержат подобной информации (АН Инком-недвижимость, www.incom-realty.ru, АН МИЭЛЬ, www.miel.ru, АН БЭСТ-недвижимость, www.best-realty.ru и др.) Величина нормы доходности теоретически может быть получена путем анализа сделок с правом пользования на условиях договора аренды, однако использование данной методики приведет к применению принципов и данных сравнительного подхода в рамках затратного, что значительно уменьшает объективность полученного результата, таким образом, использование данного метода методологически не оправдано.

применение данной методики определяет минимально допустимую величину права пользования на условиях договора аренды, основанную на сумме издержек собственника, умноженной на прибыль предпринимателя.

Поэтому Затратному подходу мы присваиваем вес, равный 0,0.

В результате проведенного анализа, мы пришли к выводу, что по состоянию на 07 августа 2017 года рыночная стоимость объекта оценки, составляет:

№	Этаж, № помещений согласно экспликации	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Значение
Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7				
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)

№	Этаж, № помещений согласно экспликации	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Значение
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)
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)

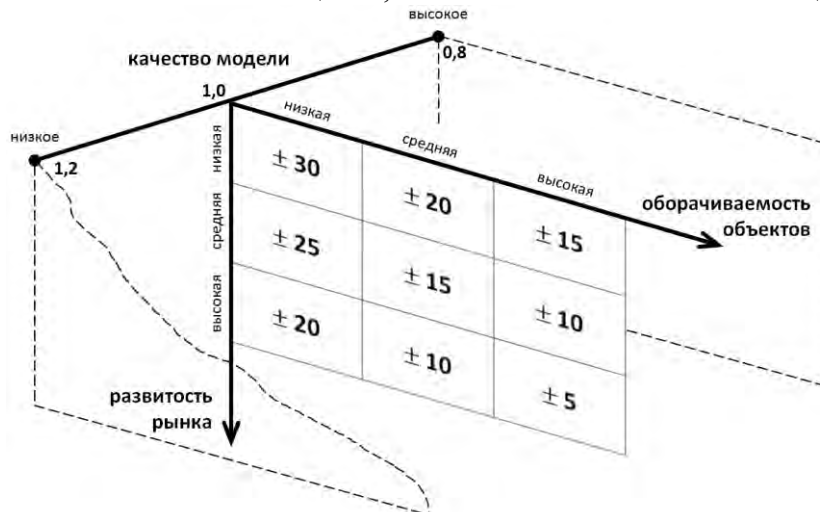
№	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Значение
11	3 этаж, ком. 28д		20,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	12 197 (Двенадцать тысяч сто девяносто семь)
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	7 071 (Семь тысяч семьдесят один)
				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)
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)

№	Этаж, № помещений согласно экспликации	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Значение
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)
Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7, стр.1				
26	Подвал, ком. 1 Подвал, ком. 8-10 Подвал, ком. 3-5 Подвал, ком. 6, 11, 12	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)
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	81 223 (Восемьдесят одна тысяча двести двадцать три)
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	3 975 (Три тысячи девятьсот семьдесят пять)
			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

Суждение о возможных границах интервала величины рыночной стоимости объекта оценки

Возможные границы интервала величины рыночной стоимости объекта оценки определялись согласно «Практическим рекомендациям по определению возможных границ интервала итоговой стоимости» Ильин М.О., Лебединский В.И. Для определения интервала была использована модифицированная 3D-матрица интервалов (диапазонов) стоимости, на основе анализа значительного массива отчетов об оценке, выполненных в 2002 – 2015 годах.



Источник информации: http://srosovnet.ru/content/editor/Vozmozhnye-granicy-intervalov-itogovoj-stoimosti_statya.pdf

Характеристика развитости рынка:

- низкая – депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров;
- средняя – региональные центры;
- высокая – города-миллионники, крупные городские агломерации.

Характеристика оборачиваемости объектов:

- низкая – крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками;
- средняя – коммерческая недвижимость среднего масштаба;
- высокая – стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба.

Границах интервала величины рыночной стоимости объекта оценки

№	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Уровень развития рынка	Оборачиваемость объекта	Диапазон цен
Объекты оценки, находящиеся по адресу: ул. Островная д.7							
1	Подвал ком. 35, 36	2,	18,3	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	1 428 – 1 575
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	8 598 - 9 479
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 638 – 6 216
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 798 - 5 290
2	Подвал ком. 37, 38	2,	20,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	1 428 – 1 575
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	9 631 - 10 619
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 638 – 6 216
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 798 - 5 290
3	Подвал ком. 80, 81	2,	19,0	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	1 428 – 1 575
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	8 927 – 9 842
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 638 – 6 216
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 798 - 5 290
4	Подвал ком. 82, 83	2,	20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	1 428 – 1 575
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	9 679 – 10 671
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 638 – 6 216
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 798 - 5 290
5	Подвал ком. 99	2,	13,2	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 202 – 6 838
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 638 – 6 216
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 798 - 5 290
6	1 этаж, ком. 12, 14, 15	2,	20,6	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	1 428 – 1 575
				руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	13 442 - 14 820
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	7 830 – 8 633
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 664 – 7 347
7	3 этаж, ком. 28и	2,	24,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	13 973 – 15 406
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 734 – 7 425
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 730 – 6 318
8	3 этаж, ком. 28з	2,	23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	13 412 – 14 787
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 734 – 7 425
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 730 – 6 318

№	Этаж, помещений согласно экспликации	№	Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Уровень развития рынка	Оборачиваемость объекта	Диапазон цен
9	3 этаж, ком. 28ж		23,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	13 412 – 14 787
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 734 – 7 425
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 730 – 6 318
10	3 этаж, ком. 28е		25,9	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	14 535 – 16 025
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 734 – 7 425
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 730 – 6 318
11	3 этаж, ком. 28д		20,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	11 616 – 12 807
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 734 – 7 425
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 730 – 6 318
12	3 этаж, ком. 28г		30,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	16 891 – 18 623
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 734 – 7 425
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 730 – 6 318
13	4 этаж, ком. 73		17,7	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	9 933 – 10 952
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 734 – 7 425
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 730 – 6 318
14	4 этаж, ком. 75		16,1	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	9 035 – 9 961
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 734 – 7 425
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 730 – 6 318
15	4 этаж, ком. 76		15,8	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	8 867 – 9 776
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	6 734 – 7 425
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 730 – 6 318
16	Подвал 2, ком. 118		11,4	руб./месяц вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 356 – 5 905
				руб./кв. м в год вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	5 638 – 6 216
				руб./кв. м в год вкл. НДС и не вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 798 – 5 290
17	2 этаж, ком. 15		1 452,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	Средний	Средняя	3 478 – 4 600
18	3 этаж, ком. 28		1 054,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	Средний	Средняя	3 478 – 4 600
19	4 этаж, ком. 50		99,5	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	Средний	Средняя	1 304 – 1 725
20	4 этаж, ком. 54		71,2	руб./час вкл. НДС, ЭР и КП	Средний	Средняя	2 377 – 3 143

№	Этаж, № помещений согласно экспликации	№ Общая площадь, кв. м.	Размерность определения рыночной стоимости права пользования	Уровень развития рынка	Оборачиваемость объекта	Диапазон цен
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	Средний	Средняя	4 785 – 6 328
22	Подвал 2, ком. 31-34, 34а	65,8	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	1 905 – 2 100
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	22 320 – 24 608
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 070 – 4 488
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	3 464 – 3 819
23	Подвал 2, ком. 84, 85, 86, 87, 88, 89	71,1	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	1 905 – 2 100
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	24 117 – 26 589
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 070 – 4 488
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	3 464 – 3 819
24	Подвал 2, ком. 108-112	32,4	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	1 429 – 1 575
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	10 990 – 12 117
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 070 – 4 488
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	3 464 – 3 819
25	Подвал 2, ком. 100-105	35,9	руб./час не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	1 429 – 1 575
			руб./месяц не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	12 177 – 13 425
			руб./кв. м в год не вкл. НДС и вкл. ЭР и КП	Высокий	Высокая	4 070 – 4 488
			руб./кв. м в год не вкл. НДС, ЭР и КП	Высокий	Высокая	3 464 – 3 819