

Отчет №АГ-1/17-27-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 77,10 кв.м., по адресу: г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А

Из указанных объектов в центре экспонировалось 35 объектов общей площадью 8 тыс. кв. м, что ниже показателя июля на 10% по количеству и на 29% по общей площади. Средняя запрашиваемая ставка аренды на эти объекты за месяц снизилась на 5% и составила 58 973 руб./кв. м/год, при этом по давно экспонируемым объектам ставки практически не изменились. Снижение арендной ставки произошло, в частности, из-за ухода в июле двух дорогих объектов - на ул.Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Количество торговых объектов, предлагаемых в аренду за пределами центра, в августе 2017 г. выросло на 2%, а их общая площадь – на 8%. Объем предложения составил 524 объекта общей площадью 147 тыс. кв. м. Средняя ставка за месяц уменьшилась на 8% и составила 26 671 руб./кв.м/год,

По уровню изменения ставок за месяц различие между объектами в центре и за его пределами не существенно, однако в среднесрочном плане спрос на помещения в центре является более высоким.

Табл. 12. Торговая недвижимость

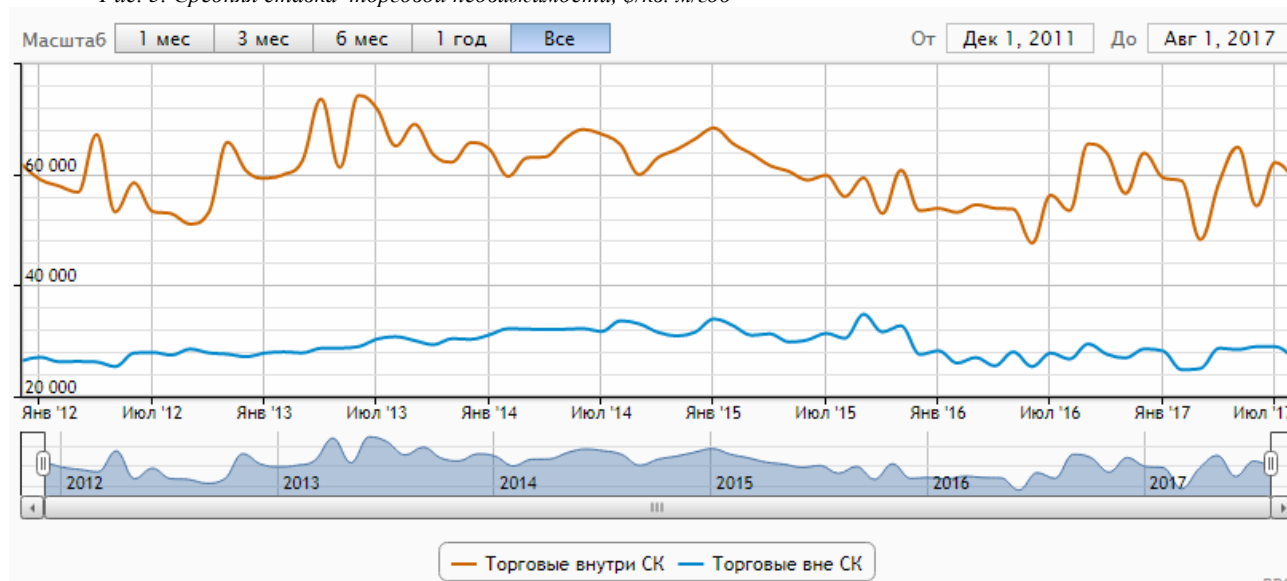
Торговые внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	35	438	8,076	0,231	58 973
К июлю 2017	▼ -10%	▼ -20%	▼ -29%	▼ -21%	▼ -5%
К августу 2016	▼ -19%	▲ +9%	▼ -1%	▲ +22%	▲ +10%

Торговые помещения вне Садового Кольца

Торговые вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	524	3 330	146,875	0,28	26 671
К июлю 2017	▲ +2%	▼ -3%	▲ +8%	▲ +6%	▼ -8%
К августу 2016	▲ +43%	▲ +8%	▲ +7%	▼ -25%	-0%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 5. Средняя ставка торговой недвижимости, \$/кв. м/год



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Street-retail

Объем предложения торговых помещений формата street-retail в августе 2017 г. по количеству уменьшился на 1%, а по общей площади - вырос на 6%. Всего экспонировался 201 объект площадью 44 тыс. кв. м, из них 12 объектов предлагалось в центре и 189 объектов – за его пределами.

Объем предложения в центре за месяц по количеству снизился на 14%, а по общей площади на 45%. Средняя ставка аренды снизилась на 7% и составила 65 699 руб./кв. м/год. Сокращение ставки аренды во многом было связано с уходом с рынка двух дорогих объектов - на ул.Старый Гай (270 кв.м, 119 000 руб./кв.м/год) и ул. Тверская (173 кв.м, 131 261 руб./кв.м/год).

Объем предложения торговых помещений формата street-retail за пределами Садового Кольца за месяц по количеству не изменился, а по общей площади - вырос на 11%. Средняя арендная ставка сократилась на 13% и составила 29 369 руб./кв.м/год. Снижение ставки было обусловлено уходом с рынка сразу ряда дорогих объектов: на ул.Б.Семеновская (413 кв.м, 100 000 руб./кв.м/год), Краснопрудная ул. (260 кв.м, 106 200 руб./кв.м/год), 2-я Владимирская ул. (399 кв.м, 107 954 руб./кв.м/год), ул.Усачева (53 кв.м, 113 208 руб./кв.м/год), ул.Маршала Бирюзова (77 кв.м, 123 711 руб./кв.м/год), ул.Мастеркова (54 кв.м, 151 116 руб./кв.м/год),

Табл. 13. Помещения формата Street-retail

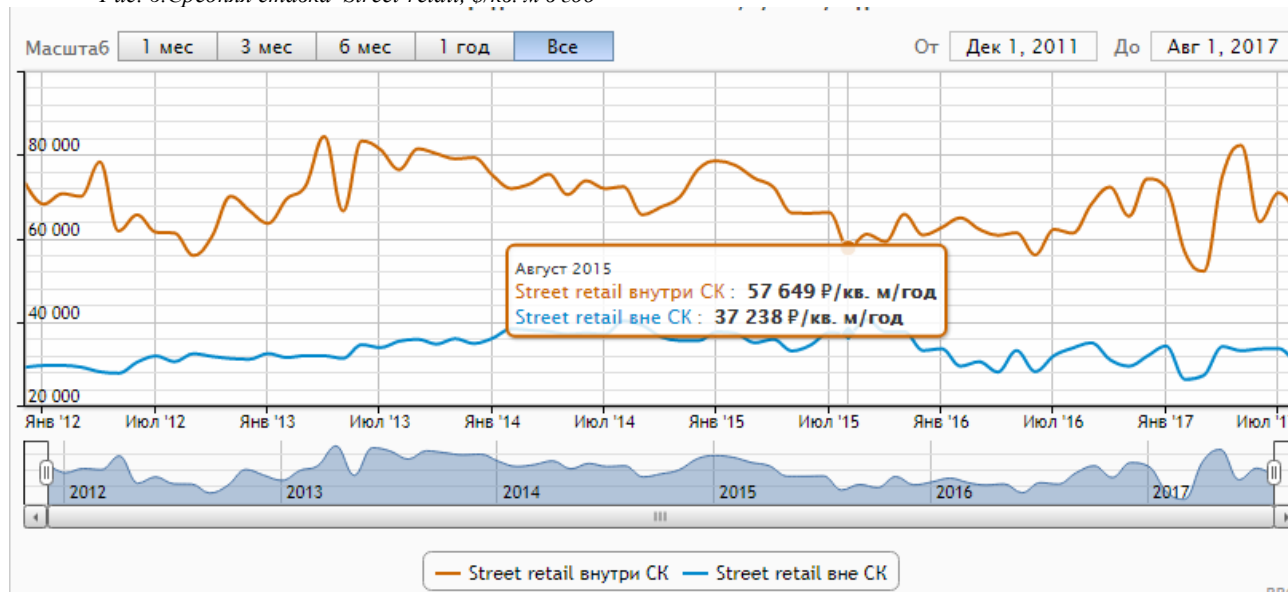
Street-retail внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	12	154	2,208	0,184	65 699
К июлю 2017	▼ -14%	▼ -25%	▼ -45%	▼ -36%	▼ -7%
К августу 2016	▼ -48%	▼ -31%	▼ -42%	▲ +11%	▲ +7%

Street-retail вне Садового Кольца

Street-retail вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	189	1 063	41,985	0,222	29 369
К июлю 2017	0%	▼ -7%	▲ +11%	▲ +11%	▼ -13%
К августу 2016	▲ +51%	▲ +7%	▲ +9%	▼ -28%	▼ -13%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 6. Средняя ставка Street-retail, \$/кв. м в год



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Офисная недвижимость

В августе 2017 г. объем предложения офисных объектов в аренду как по количеству, так и по общей площади вырос на 2% и составил 1 623 объекта общей площадью 698 тыс. кв. м.

За месяц количество офисных объектов в центре выросло на 8%, а общая площадь не изменилась. Средняя арендная ставка выросла на 1% и составила 24 751 руб./кв.м/год.

Объем предложения офисных площадей за пределами Садового Кольца по количеству и общей площади вырос на 2%, при этом средняя ставка выросла на 1% и составила 15 896 руб./кв.м/год.

Изменение ставок по офисной недвижимости как в центре, так и за его пределами продолжает оставаться несущественным, что отражает низкую деловую активность, связанную в т.ч. с летним периодом.

Табл. 14. Офисные помещения

Офисные помещения внутри Садового Кольца

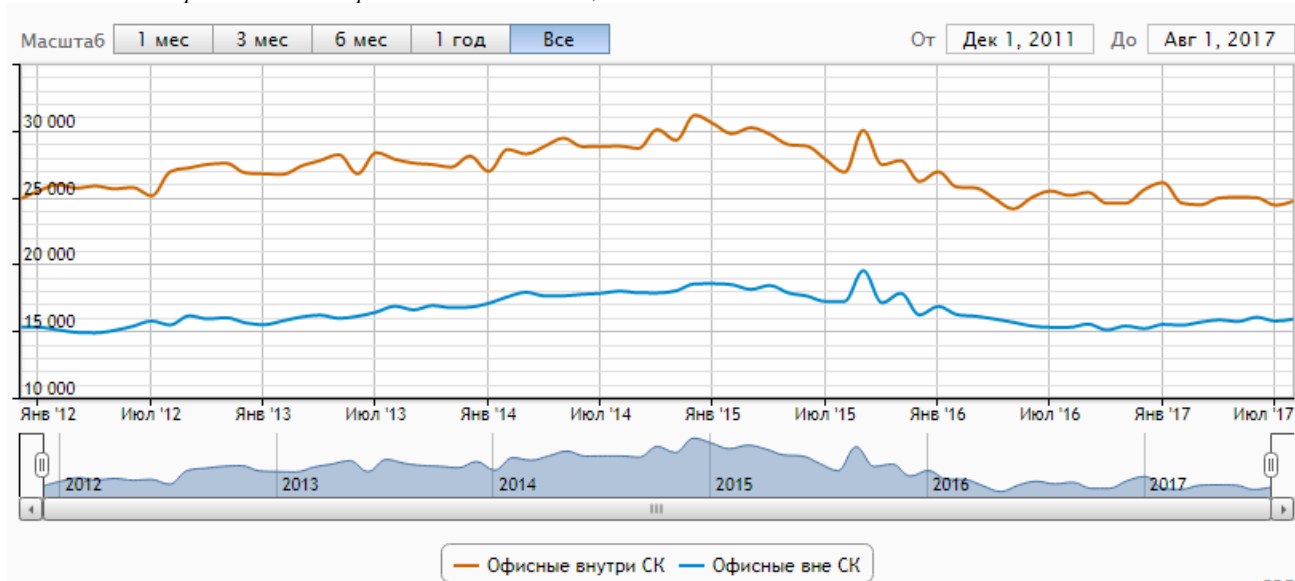
Офисы внутри СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	241	2 548	86,222	0,358	24 751
К июлю 2017	▲ +8%	▲ +17%	-0%	▼ -7%	▲ +1%
К августу 2016	▲ +43%	▲ +1%	▼ -12%	▼ -38%	▼ -2%

Офисные помещения вне Садового Кольца

Офисы вне СК	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	1 382	10 385	612,133	0,443	15 896
К июлю 2017	▲ +2%	0%	▲ +2%	0%	▲ +1%
К августу 2016	▲ +29%	▲ +14%	▲ +12%	▼ -13%	▲ +4%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 7. Средняя ставка офисной недвижимости, \$/кв. м в год



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Производственно-складские помещения

Объем предложения производственно-складских объектов в августе 2017 г. составил 584 объекта общей площадью 608 тыс. кв.м. По сравнению с июлем он вырос на 18% по количеству и на 24% по общей площади.

Средняя ставка в августе выросла на 3% и составила 6 618 руб./кв.м/год. Рост ставки был обусловлен в т.ч. началом экспонирования в августе ряда дорогих объектов – на ш.Энтузиастов (4 000 кв.м, 17 100 руб./кв.м/год), ул.Талалихина (1 700 кв.м, 18 344 руб./кв.м/год), ул.Генерала Дорохова (400 кв.м, 22 000 руб./кв.м/год), ул.Обручева (148 кв.м, 22 000 руб./кв.м/год).

Табл. 15. Производственно-складские помещения

ПСП	Количество	Суммарная ГАП, млн. Р	Общая площадь, тыс. кв. м	Средняя площадь, тыс. кв. м	Средняя ставка, Р/кв. м/год
Значение	584	3 851	608,16	1,041	6 618
К июлю 2017	▲ +18%	▲ +33%	▲ +24%	▲ +6%	▲ +3%
К августу 2016	▲ +55%	▲ +47%	▲ +42%	▼ -9%	▲ +1%

Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Рис. 8. Средняя ставка производственно-складских помещений, \$/кв. м в год



Источник информации: <http://rrg.ru/analytic/review/rent-august-2017>

Выводы

- Объем предложений на рынке аренды во третьем квартале 2017 г. вырос по всем сегментам недвижимости, за исключением торговой недвижимости расположенной внутри Садового кольца.
- Спад количества предложений торговой недвижимости, расположенной внутри Садового кольца, способствует росту средней арендной ставки в данном сегменте рынка, в то время как цены на аренду торговых объектов за пределами Садового кольца начали падать. Количество предложений помещений формата street-retail расположенных внутри Садового кольца растет, при этом сохраняя рост средней арендной ставки
- На рынке аренды офисной недвижимости, средняя арендная ставка на объекты расположенные в центре осталась на прежнем уровне, в то время как, количество предложений выросло. Более ощутимый рост количества предложений аренды офисной недвижимости происходит за пределами Садового кольца, на этом фоне средняя арендная ставка начинает падать.
- Цена аренды производственно-складских помещений сохраняет положительные тенденции роста, на фоне существенного прироста количества предложений на рынке.

Ценообразующие факторы, влияющие на величину арендной ставки нежилых помещений

Обоснование значений (диапазонов) ценообразующих факторов для объектов недвижимости

Обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Далее приводиться обоснование значений (диапазонов) значения ценообразующих факторов, которые использовались в процессе оценки.

На разброс величины арендной ставки коммерческой недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия, финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу НЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку аренды коммерческой недвижимости г. Москвы.

1. Местоположение объекта.

Фактор местоположения определяется совокупностью следующих ценообразующих параметров:

- расположение в зависимости от удаления от центра к МКАД, относительно административных округов;
- удаленность от метро (пешеходная/транспортная доступность);
- принадлежность к «торговому коридору»/близость к основным транспортным магистралям;
- расположение выхода на красную линию.

Расположение относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) г. Москвы

Расположение объектов коммерческой недвижимости относительно административных округов существенно образом влияет на их стоимость, при этом, как показывает размещенное ниже исследование, местоположение принято дополнительно дифференцировать по принадлежности к определенной ценовой зоне:

- внутри Бульварного кольца;
- между Бульварным и Садовым кольцом;
- между Садовым кольцом и ТТК;
- между ТТК и ЧТК;
- между ЧТК и МКАД;

Отчет №АГ-1/17-27-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 77,10 кв.м., по адресу: г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А

- за МКАД.

В информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013 г. было опубликовано следующие данные:

Табл. 16. Средневесовые запрашиваемые величины арендных ставок 1 кв. м (\$ в год) коммерческой недвижимости

Тип помещения	Внутри Бульварного кольца				Между Бульварным и Садовым кольцом			
	Офисные	910				950		
Торговые	1 950				1 770			
Тип помещения	Между Садовым кольцом и ТТК							
	С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	810	690	780	500	590	820	830	1 000
Торговые	1 600	880	1 190	550	1 100	1 260	1 300	1 700
Производственно-складские	235	300	200	190	180	160	240	145
Тип помещения	Между ТТК и ЧТК							
	С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	480	380	380	400	460	620	680	630
Торговые	630	500	500	650	740	710	880	650
Производственно-складские	200	210	200	180	200	200	210	210
Тип помещения	Между ЧТК и МКАД							
	С	С-В	В	Ю-В	Ю	Ю-З	З	С-З
Офисные	475	300	300	360	370	600	390	430
Торговые	540	480	550	550	620	700	740	450
Производственно-складские	170	160	200	200	190	110	200	220

Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013

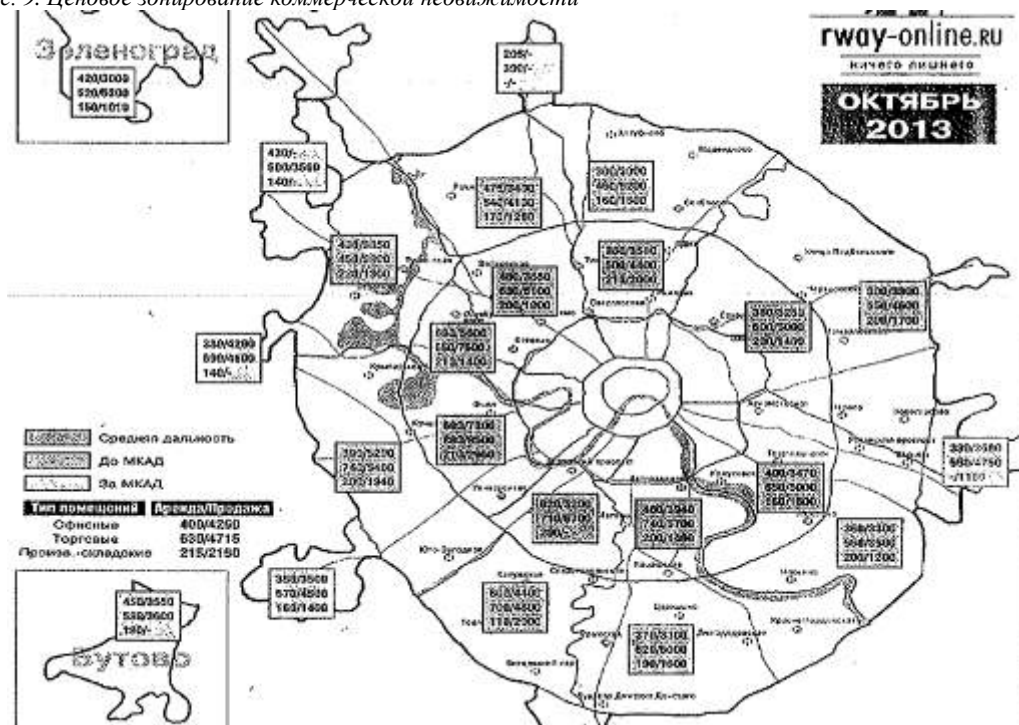
На основании этих данных Оценщик произвел расчет относительных корректировок, отражающих влияния фактора местоположения на арендную ставку.

Табл. 17. Влияние параметра «Расположение относительно АО» (максимальное значение соответствует индексу 1,00)

Местоположение / коэффициент поправки		Офисные	Торговые	Производственно-складские
Внутри Бульварного кольца		1	1	-
Между Бульварным и Садовым кольцом		1,04	0,91	-
Между Садовым кольцом и ТТК	С	0,89	0,82	1
	С-В	0,76	0,45	1,28
	В	0,86	0,61	0,85
	Ю-В	0,55	0,28	0,81
	Ю	0,65	0,56	0,77
	Ю-З	0,9	0,65	0,68
	З	0,91	0,67	1,02
	С-З	1,1	0,87	0,62
Между ТТК и ЧТК	С	0,53	0,32	0,85
	С-В	0,42	0,26	0,89
	В	0,42	0,26	0,85
	Ю-В	0,44	0,33	0,77
	Ю	0,51	0,38	0,85
	Ю-З	0,68	0,36	0,85
	З	0,75	0,45	0,89
	С-З	0,69	0,33	0,89
Между ЧТК и МКАД	С	0,52	0,28	0,72
	С-В	0,33	0,25	0,68
	В	0,33	0,28	0,85
	Ю-В	0,4	0,28	0,85
	Ю	0,41	0,32	0,81
	Ю-З	0,66	0,36	0,47
	З	0,43	0,38	0,85
	С-З	0,47	0,23	0,94
Зеленоград		0,46	0,27	0,64
Бутово		0,49	0,3	0,77

Источник информации: составлено и рассчитано ООО «ЦОС» на основании данных, изложенных в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013

Рис. 9. Ценовое зонирование коммерческой недвижимости



Источник информации: Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY №224 ноябрь 2013 (последние опубликованные данные)

Данное исследование дает полную картину, отражающую влияние фактора расположения объекта коммерческой недвижимости относительно административных округов и ценовых зон (транспортных колец) города Москвы, однако, в силу относительной давности публикации, возможность его применения вызывает сомнение, Оценщиком были найдены более актуальные аналитические сведения подобного рода из открытых источников данных.

Согласно данным компании Blackwood, приведенным в статье «Мониторинг Рынка недвижимости⁹», май 2015 г., Оценщиком определена хорошая корреляция и преемственность результатов, между различными исследованиями и возможность использования в расчетах данных компании Blackwood. Таким образом, подтверждается, что ценовое зонирование, а именно – относительные изменения средних стоимостей в зависимости от района расположения объекта, с течением времени практически не изменяется. Соответственно, оценщиком в случае необходимости корректировки на район расположения использовались не абсолютные показатели, указанные на Рис. 11, а рассчитанные относительные коэффициенты.

Следует отметить, что фактор местоположения является одним из наиболее значимых при определении рыночной стоимости коммерческого объекта недвижимости, в связи с чем, в отдельных случаях, если объекты недвижимости находятся в непосредственной близости друг от друга (консультация со специалистами агентств по продаже недвижимости – АН «МИЕЛЬ», АН «ИНКОМ», АН «МИАН» и др., позволяют утверждать, что сопоставимой можно признать удаленность не более 3 км) и их местоположение можно признать очень схожим, корректировку на местоположение вводить не следует, даже если объекты находятся в различных административных округах или ценовых зонах (подобного рода ситуации возникают исключительно в тех случаях, если объекты недвижимости расположены на границах административных округов или ценовых зон).

Табл. 18. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости, с указанием условий, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Дата опроса	Предоставленная агентом информация
«МИЕЛЬ»	Татьяна Коровяковская	+7 (495) 665-50-49	Декабрь 2016	Сопоставимые объекты недвижимости, расположенные в соседних округах, но на близком расстоянии (примерно 0-3 км), имеют схожую стоимость

Наименование АН	ФИО агента	Контактные данные	Дата опроса	Предоставленная агентом информация
«ИНКОМ»	Максим Васильев	+7 (495) 363-10-10	Декабрь 2016	Объекты недвижимости, расположенные в соседних административных округах и сопоставимые по своим характеристикам, имеют приблизительно одинаковую стоимость в том случае, если расстояние между ними не превышает 3 км
«МИАН»	Андрей Карпов	+7 (495) 543-90-66	Декабрь 2016	Объекты недвижимости, сопоставимые по своим характеристикам, но расположенные в соседних административных округах в непосредственной близости (0-3 км), являются сопоставимыми по своей стоимости

Удаленность от метро (пешая/транспортная доступность)

Для расчета корректировки на удаленность от метро используется коэффициент, рассчитанный на основании отношения удельных показателей стоимости объекта недвижимости, как наиболее наглядно отображающего данную зависимость.

Корректировка на удаленность от метро в настоящем отчете принята на основании интервьюирования ведущих агентств недвижимости.

Табл. 19. Результаты консультации со специалистами агентств недвижимости для коммерческой недвижимости с указанием условий, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений

Источник информации	ФИО представителя	Дата опроса	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
Компания «Инком-Недвижимость», www.incom.ru, т. +7 (495) 363-04-44, г. Москва, Зубовский б-р, д. 21–23, стр. 1	Третьякова Евгения	01.12.2016 г.	1,0	1,10	1,15	1,2
Компания «СР Capital», www.srcapital.ru, т. +7 (495) 215-04-56, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1	Обруч Максим	01.12.2016 г.	1,0	1,14	1,2	1,25
ООО "КАПИТАЛ", office-online.ru, т. +7 (495) 660-3557, г. Москва, площадь Джавахарлала Неру, д. 1	Чуб Надежда	01.12.2016 г.	1,0	1,12	1,19	1,3
Бест-Недвижимость, www.best-realty.ru, т. +7 (495) 725-04-22, г. Москва, ул. Люсиновская, д. 13, стр. 1	Макаров Руслан	01.12.2016 г.	1,0	1,12	1,2	1,25
АДРЕСЬ-НЕДВИЖИМОСТЬ, www.adres-realty.ru, т. +7 (495) 626-43-88, г. Москва, Ружейный пер., д. 6	Моисеева Наталья	01.12.2016 г.	1,0	1,13	1,2	1,25
«Мизль – Недвижимость», http://www.miel.ru, т. +7 (495) 777-33-77, г. Москва, Бауманская ул., д. 28/25	Татьяна Львовна	01.12.2016 г.	1,0	1,11	1,18	1,25
Среднее значение:			1,0	1,12	1,19	1,25

Источник информации: составлено ООО «ЦОС»

На основании информации, предоставленной риелторами, Оценщик использует средние значения представленных риелторами данных.

Оценщиком была составлена таблица с расчётными коэффициентами, в зависимости от удаленности от метро по значениям, представленным специалистами агентств недвижимости.

Табл. 20. Поправка на удаленность от метро

ОО/ОА	до 5 минут пешком	от 5 мин до 10 мин пешком	от 10 до 15 мин пешком	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
до 5 минут пешком	1,00	1,12	1,19	1,25
от 5 мин до 10 мин пешком	0,90	1,00	1,07	1,12
от 10 до 15 мин пешком	0,84	0,94	1,00	1,05
Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	0,80	0,90	0,96	1,00

Источник информации: составлено ООО «ЦОС»

Расположение выхода на красную линию

Корректировка на «расположение выхода на красную линию» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.109, табл. 25/26 для низкокласных объектов офисно-торгового

Отчет №АГ-1/17-27-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 77,10 кв.м., по адресу: г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А

назначения. Для помещений офисно-торгового назначения данный ценообразующий фактор является одним из основных, существенно влияющий на стоимость продажи/аренды.

Табл. 21. Экспертные оценки поправочного коэффициента на местоположение для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта, расположенного внутри квартала, к удельной ставке аренды такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

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

Соответственно, обратная корректировка для офисно-торговых помещений и ПСН (помещений свободного назначения) составит $1,27 = (1 / 0,79)$.

Для помещений производственно-складского назначения в отличие от офисно-торговых данный ценообразующий фактор не является в той же степени основополагающим, так как для потенциального арендатора офиса является более приоритетным: транспортная доступность от станции метрополитена или ж/д; район и удаленность от исторического центра г. Москвы. Таким образом, Оценщик для производственно-складских объектов, паркингов не применяет данную корректировку.

2. Поправка на тип объекта. На основании «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка»

Табл. 22. Экспертные оценки поправочного коэффициента на тип объекта для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды встроенного помещения, к удельной ставке аренды такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,95	0,94	0,97

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

3. Площадь объекта. Анализ влияния общей площади объекта недвижимости на величину продажи/аренды объектов офисно-торгового, производственно-складского назначения проводился в соответствии с диапазоном площадей (фактора масштаба) представленных в таблице ниже. Ввиду незначительного влияния на величину продажи/арендной ставки высота потолка в анализе не участвовала.

Табл. 23. Группировка зданий/помещений офисно-торгового назначения по фактору масштаба

Наименование	Значение							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
Площадь, кв.м								

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

Корректировка на «фактор масштаба» к цене предложения аренды офисно-торгового назначения объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.133, табл. 39 для низкокласных объектов офисно-торгового назначения.

Табл. 24. Корректировка на фактор масштаба для аренды низкокласных офисно-торговых объектов

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<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

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

Корректировка на «фактор масштаба» к цене предложения аренды производственно-складского назначения объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.156, табл. 52 для объектов производственно-складского назначения.

Табл. 25. Корректировка на фактор масштаба для аренды производственно-складских объектов

Площадь, кв. м	аналог			
	<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки				
<100	1	1,03	1,15	1,25
100-300	0,98	1	1,12	1,09
300-1000	0,87	0,89	1	1,03
>1000	0,80	0,92	0,98	1

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

4. Этаж расположения. Корректировка на фактор «этаж расположения» к цене предложения аренды объектов-аналогов офисно-торгового назначения вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.163, табл. 48 для объектов офисно-торгового назначения.

Табл. 26. Экспертные оценки поправочного коэффициента на этаж расположения для офисно-торговых объектов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
		нижний	верхний
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

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

Корректировка на «этаж расположения» к цене предложения аренды производственно-складского назначения объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.191, табл. 65 для объектов производственно-складского назначения.

Табл. 27. Корректировка на этаж расположения для аренды производственно-складских объектов

Этаж расположения	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной ставки аренды объекта в подвале к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,78	0,76	0,79
Отношение удельной ставки аренды объекта в цоколе к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,84	0,83	0,86
Отношение удельной ставки аренды объекта на 2 этаже и выше к удельной ставке аренды такого же объекта на 1 этаже	0,85	0,84	0,86

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

5. Обеспеченность отдельным входом в помещение.

Наличие отдельного входа оказывает существенное влияние на величину цены предложений по продаже и аренде помещений офисно-торгового назначения.

Корректировка на «наличие отдельного входа» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.157/158, табл. 46/47 для объектов офисно-торгового назначения.

Табл. 28. Экспертные оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для офисно-торговых объектов

Показатель	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа, к удельной арендной ставке такого же объекта, с отдельным входом	0,85	0,85	0,86
	Среднее	Расширенный интервал	
	0,85	0,79	0,92

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

Соответственно, обратная корректировка составит $1,18 = (1 / 0,85)$

6 Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

7. Факт сделки (уторгование). Фактор уторгования учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между арендодателем и арендатором.

Табл. 29. Скидка на уторговывания

Таблица 1.3.2.

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Москва	5-9 (7)	8-12 (10)	7-13 (10)	12-17 (14,5)	8-11 (9,5)	12-14 (13)	9-11 (10)	11-15 (13)	9-12 (10,5)

Источник: СРД № 19, ноябрь 2016 г., Москва, 2015 г., ООО «Научно-практического Центра Профессиональной оценки (НЦПО)», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича

8. Условия продажи/аренды (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки величины арендной ставки при выявлении отклонений от чисто рыночных условий аренды, предопределяемых нетипичной мотивацией

приобретения/аренды недвижимости.

9. Условия финансирования сделки. Сдача в аренду объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к величине арендной ставки.

10. Состояние отделки. Корректировка на «состояние/внешний вид объекта/внутренняя отделка» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том II. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.185, табл. 59 для низкокласных объектов офисно-торгового назначения на активном рынке.

Табл. 30. Корректировка на состояние отделки

Таблица 59

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

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

Корректировка на «состояние/внешний вид объекта/внутренняя отделка» к цене предложения аренды объектов-аналогов вносилась согласно информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том I, часть I. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., Нижний Новгород. ООО «ИНФОРМ-Оценка», 2016 г., стр.178, табл. 62 для объектов производственно-складского назначения.

Табл. 31. Корректировка на состояние/внешний вид объекта/внутренняя отделка для аренды производственно-складских объектов

Таблица 62

арендные ставки производственно-складских объектов		аналог		
		без отделки	удовл.	хорошая
объект оценки	без отделки	1	0,82	0,71
	удовл.	1,22	1	0,86
	хорошая	1,42	1,16	1

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

11. Корректировка на величину операционных расходов

По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»¹⁰:

Эксплуатационные расходы – расходы, связанные с использованием имущества, а именно: коммунальные, техническое обслуживание здания, охрана здания, уборка внутренних помещений общего пользования, специальные санитарные мероприятия, вывоз мусора, текущий мелкий ремонт, оплата услуг управляющей компании и др.

Операционные расходы включают помимо эксплуатационных, расходы, связанные с владением имущества (налоги, земельные платежи, страховые). Однако, некоторые девелоперы под операционными расходами понимают только расходы на эксплуатацию.

Расходы на аренду офисных, складских и других помещений главная статья затрат большинства фирм. В результате проведенного анализа рынка коммерческой недвижимости г. Москвы установлено, что существует несколько наиболее распространенных вариантов предложения арендной ставки: «когда все включено в арендную ставку», «когда переменные расходы оплачиваются отдельно». К таким переменным расходам относятся расходы, связанные с оплатой коммунальных платежей, предоставление телефонных линий, интернета и т.д. В соответствии с исследованиями рынка коммерческой недвижимости г. Москвы приведенными в Информационно-аналитическом бюллетене рынка недвижимости RWAY, в операционные расходы помимо эксплуатационных расходов включают в себя земельный налог, страхование, налог на имущество и расходы на управление. В зависимости от сегмента рынка коммерческой недвижимости значения операционных и эксплуатационных отличаются.

Для удобства использования данных показателей в расчете величины арендной ставки Оценщик про-

¹⁰ По данным Информационно-аналитический Бюллетень рынка недвижимости «RWAY»

Отчет №АГ-1/17-27-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 77,10 кв.м., по адресу: г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А

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

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

Табл. 32.

Таблица 1.6.1
Средние величины операционных и эксплуатационных расходов для различных помещений, руб./кв.м. в год*

№ п/п	Город/ Класс	А	В	С
1	Москва⁺			
1.1	Офисные помещения:			
	Операционные расходы	6 920	5 560	3 690
	Эксплуатационные расходы	4 580	3 710	2 610
1.2	Торговые помещения			
	Операционные расходы	7 980	6 910	4 990
	Эксплуатационные расходы	6 040	4 508	3 410
1.3	Складские помещения			
	Операционные расходы	2 460	2 260	1 600
	Эксплуатационные расходы	2 050	1 490	1 020

Расценки даны с учетом НДС

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

Табл. 33. Состав операционных расходов

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

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

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

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

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

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

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

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

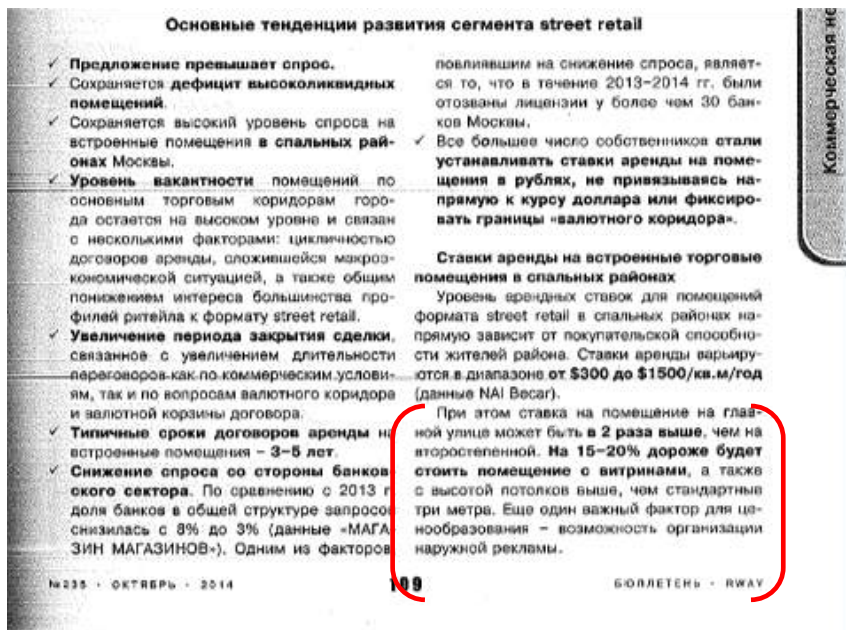
Витрины открытого типа или витрины на просмотр - через стекло виден весь магазин.

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

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

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

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



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

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

Табл. 35.Корректировка на наличие отопления

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

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

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

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости имущества могут использоваться три основных подхода:

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

Затратный подход

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

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

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

Доходный подход

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

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

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

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

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

Сравнительный подход

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

Основные этапы оценки данным подходом:

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

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

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

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

Описание процесса оценки

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

Общие понятия процесса оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Выбор подходов для оценки объекта оценки

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

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

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

Затратный подход

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

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

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

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

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

где:

НДС = 1,18;

ПП – прибыль предпринимателя для аренды;

ВнИ – внешний износ для аренды.

ПП и ВнИ – взаимоисключающие параметры.

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

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

Сравнительный подход

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

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

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

Основные этапы процедуры оценки:

✓ исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях о сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки;

✓ отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

✓ подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие четыре момента при сравнении аналогов: дата предложения, местонахождение, физические характеристики, условия предложения, условия финансирования;

✓ корректировка известных величин арендных ставок объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается сдача в аренду оцениваемого имущества арендатору в результате коммерческой сделки на дату оценки;

✓ анализ откорректированных результатов;

✓ окончательный вывод о величине арендной ставки объекта.

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

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

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

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

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

Сайты агентств недвижимости и баз данных Московского региона

✓ <http://www.cian.ru/>;

✓ <http://www.avito.ru/>;

✓ <http://www.incom-realty.ru/>;

✓ <http://www.arendator.ru/>;

✓ <http://www.makler.su/>;

✓ <http://rent21.ru/>;

✓ <http://kommercheskaya.ndv.ru/>;

✓ <http://www.apex-realty.ru/>

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

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

Доходный подход.

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

Для определения арендных ставок могут быть использованы две формулы:

$$AC = C * KK + PO$$

или $AC = \frac{C}{BPM}$,

где

АС – арендная ставка;

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

КК – коэффициент капитализации;

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

ВРМ – валовой рентный мультипликатор.

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

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

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

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

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

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Исходные данные для верификации

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

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

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

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

Формирование репрезентативной выборки

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

Описание сравнимых объектов-аналогов представлено ниже в таблице.

Обоснование выбора единицы сравнения

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

Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

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

Определение поправок

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

- ✓ поправка на наличие НДС;
- ✓ поправка на эксплуатационные/операционные расходы
- ✓ цена предложения/сделки – поправка на торг;
- ✓ поправка на линию застройки;
- ✓ поправка на этаж расположения;
- ✓ поправка на состояние отделки

Поправка на НДС

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

Табл. 36 Поправка на НДС

Корректировка на наличие НДС				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы (данные публичной оферты), руб./кв. м в год	-	12000	9000	8000
Величина НДС, руб./кв. м	-	-1 831	-1 373	0
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС	-	10 169	7 627	8 000

Поправка на эксплуатационные/операционные расходы

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

Табл. 37. Поправка на эксплуатационные/операционные расходы

Корректировка на коммунальные и эксплуатационные расходы				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Коммунальные и эксплуатационные расходы	не включены в ставку	эксплуатационные включены, коммунальные оплачиваются отдельно	включены в ставку	включены в ставку
Размер корректировки	-	2 994	2 994	2 994
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	7 175	4 633	5 006

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

Поправка на торг

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

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

Табл. 38 Корректировка на торг

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,9025	0,9025	0,9025
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	6 475	4 181	4 518

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

Поправка на местоположение

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

Поправка на линию застройки

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

Табл. 39. Поправка на линию застройки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Линия застройки, на которой расположено здание**	Внутри квартала	Первая	Внутри квартала	Внутри квартала
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение**	со двора	со улицы	со двора	со двора
Коэффициент корректировки	-	0,79	1,00	1,00

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

Поправка на состояние отделки

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

Табл. 40. Поправка на состояние отделки

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Без отделки	Без отделки
Размер корректировки	-	1,00	1,28	1,28

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

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

Внесение весовых коэффициентов

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

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле¹²:

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

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

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

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

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

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

Расчет рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице ниже.

Отчет №АГ-1/17-27-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 77,10 кв.м., по адресу: г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А

Табл. 41. Характеристики объектов аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Характеристики месторасположения объекта				
Город	г. Москва	г. Москва	г. Москва	г. Москва
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Ценовая зона	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК
Дата предложения		октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.
Адрес	Востряковский проезд, д. 18А	ул. Михневская, д. 5, корп. 1	ул. Михневская, д. 8	ул. Ягодная, д. 8, корп. 2
Станция метро	Правая	Правая	Правая	Правая
Удаленность от метро*	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
Линия застройки, на которой расположено здание**	Внутри квартала	Первая	Внутри квартала	Внутри квартала
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение**	со двора	со улицы	со двора	со двора
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Физические характеристики				
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Тип здания	Нежилое здание	Нежилое здание	Жилое здание	Жилое здание
Общая площадь, кв. м	77,10	55,00	70,00	80,00
в т.ч.	0	0	0	0
подвал	0	0	0	0
цоколь	0	0	0	0
1 этаж	77,1	55	70	80
2 и выше	0	0	0	0
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/45	1/24
Вход в помещение	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Без отделки	Без отделки
Экономические характеристики				
Назначение объекта	Общественное питание, торговое	ПСН	ПСН	Торговое
Текущее использование	Общественное питание, торговое	Не используется	Не используется	Не используется
Стоимостные характеристики				
Величина арендной платы (данные публичной оферты), долл./кв. м в год	-	-	-	-
Величина арендной платы (данные публичной оферты), руб./кв. м в год	-	12 000	9 000	8 000
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Наличие НДС***	Нет	Включен	Включен	Нет
Наличие коммунальных и эксплуатационных расходов****	не включены в ставку	эксплуатационные включены, коммунальные оплачиваются отдельно	включены в ставку	включены в ставку
Источник информации				
Контактная информация		+7 967 114-97-21	+7 964 641-80-64	+7 495 601-57-50
Источник информации		https://www.cian.ru/rent/commercial/164746851/	https://www.cian.ru/rent/commercial/12847176/	https://www.cian.ru/rent/commercial/153802594/
Комментарии к объявлениям / результаты телефонных переговоров	Данные, предоставленные Заказчиком	В ходе телефонных переговоров было уточнено состояние отделки, площадь, этаж расположения, наличие и расположение входа. Уточнена величина арендной ставки. КП не включены в ар. ставку.	В ходе телефонных переговоров было уточнено состояние отделки, площадь, этаж расположения, наличие и расположение входа. Уточнена величина арендной ставки. КП и ЭР включены в ар. ставку.	В ходе телефонных переговоров было уточнено состояние отделки, площадь, этаж расположения, наличие и расположение входа. Уточнена величина арендной ставки. КП и ЭР включены в ар. ставку.

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

Отчет №АГ-1/17-27-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 77,10 кв.м., по адресу: г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А

Табл. 42. Расчет рыночной стоимости арендной ставки

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки				
Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина арендной платы (данные публичной оферты), руб./кв. м в год	-	12 000	9 000	8 000
Корректировка на наличие НДС				
Величина НДС, руб./кв. м	-	-1 831	-1 373	0
Величина арендной платы за 1 кв. м в год, без учета НДС	-	10 169	7 627	8 000
Корректировка на коммунальные и эксплуатационные расходы				
Коммунальные и эксплуатационные расходы	не включены в ставку	эксплуатационные включены, коммунальные оплачиваются отдельно	включены в ставку	включены в ставку
Размер корректировки	-	-2 994	-2 994	-2 994
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	7 175	4 633	5 006
Корректировка на условия финансирования				
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	7 175	4 633	5 006
Корректировка на условия продажи (предложения)				
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	7 175	4 633	5 006
Корректировка на условия рынка				
Дата предложения	-	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.	октябрь 2017 г.
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен
Кoeffициент корректировки	-	0,9025	0,9025	0,9025
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	6 475	4 181	4 518
Корректировка на вид использования				
Назначение объекта	Общественное питание, торговое	ПСН	ПСН	Торговое
Тип объекта	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения	Встроенные помещения
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	6 475	4 181	4 518
Характеристика месторасположения объекта				
Административный округ	ЮАО	ЮАО	ЮАО	ЮАО
Ценовая зона	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК	Между МКАД и ТТК
Станция метро	Правая	Правая	Правая	Правая
Удаленность от станции метро	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)	Свыше 15 минут пешком (до метро транспортом)
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Линия застройки, на которой расположено здание**	Внутри квартала	Первая	Внутри квартала	Внутри квартала
Линия застройки, с которой осуществляется вход в помещение**	со двора	со улицы	со двора	со двора
Кoeffициент корректировки	-	0,79	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 115	4 181	4 518
Корректировка на различные физические характеристики (относительные корректировки)				
Общая площадь, кв. м	77,10	55,00	70,00	80,00
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Этаж/Этажность	1/1	1/1	1/45	1/24
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Вход в помещение	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход	Отдельный вход
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Наличие витринных окон	Нет	Нет	Нет	Нет
Кoeffициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год	-	5 115	4 181	4 518
Корректировка на различные физические характеристики (абсолютные корректировки)				
Состояние отделки	Стандартная отделка	Стандартная отделка	Без отделки	Без отделки
Размер корректировки, руб. без НДС за кв.м. в год	-	1,00	1,28	1,28
Скорректированная стоимость, руб./кв. м в год без НДС	-	5 115	5 352	5 783
Сумма корректировок по модулю	-	31	10	10
-	-	0,031	0,091	0,091
Удельный вес аналога	-	0,146	0,427	0,427
-	-	747	2285	2469
Величина арендной платы, руб./кв. м в год без учета НДС, без учета эксплуатационных и коммунальных расходов	5 501			

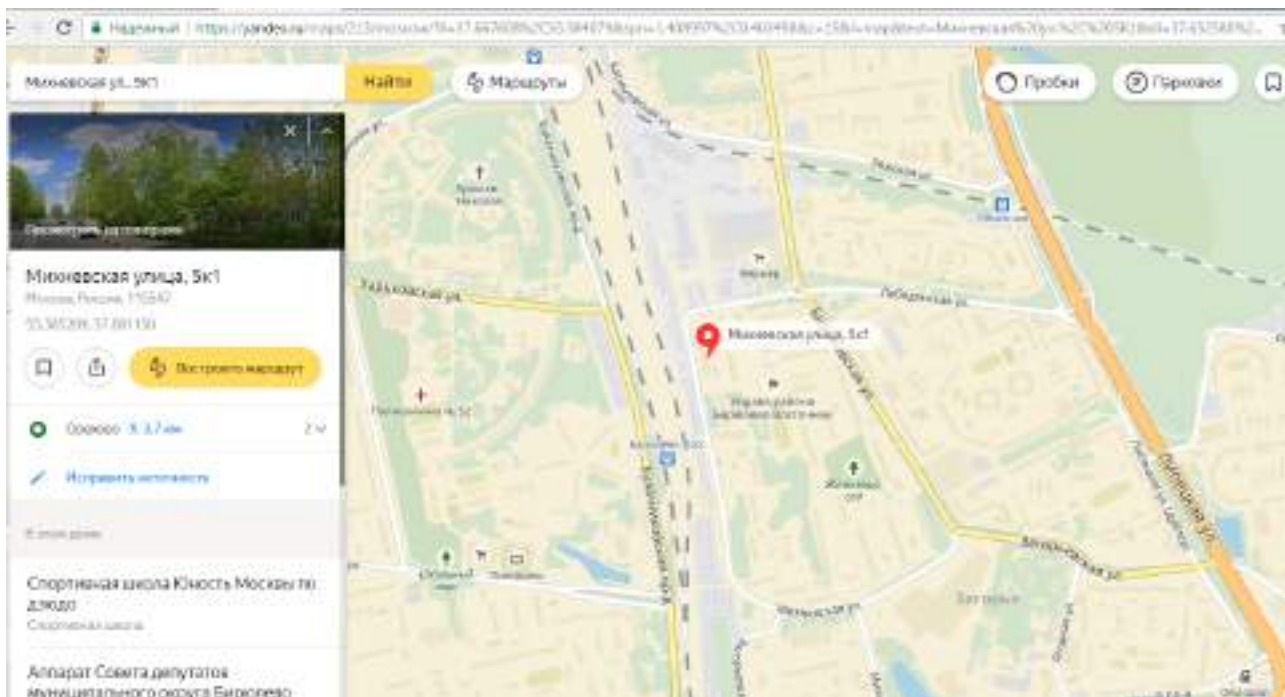
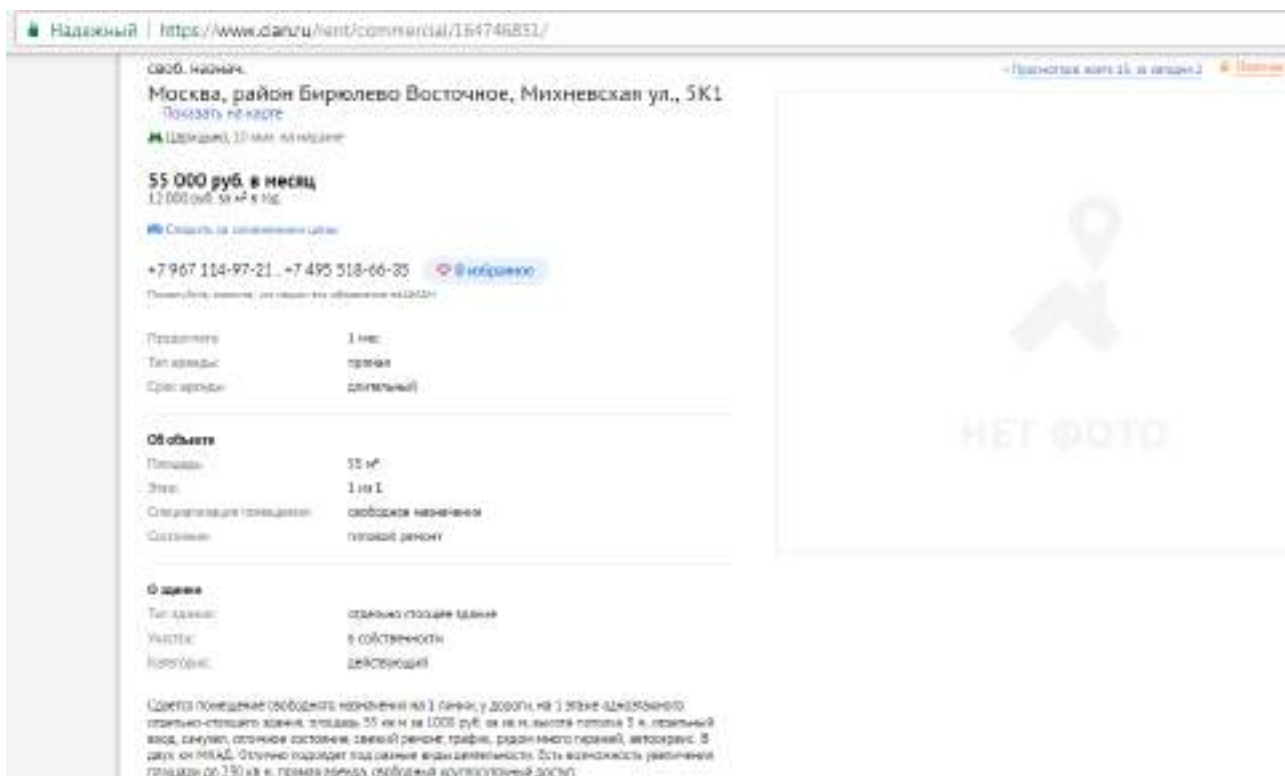
* ближайшая станция и удаленность объектов-аналогов от метро была дополнительно уточнена оценщиком посредством поисково-информационного сервиса <http://maps.yandex.ru>.

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

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

Скриншоты интернет страниц аналогов, использовавшихся в расчетах

Аналог №1



Аналог №2

Надежный | <https://www.cian.ru/rent/commercial/12847176/>

своб. назнач.
 Москва, район Бирюлево Восточное, Михневская ул., 8
 Показать на карте
 Царицыно, 15 мин. на машине

52 500 – 105 000 руб. в месяц
 9 000 руб. за м² в год

Следить за изменением цены

+7 915 199-01-69, +7 964 641-80-64 ♥ В избранное

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN

Предоплата:	1 мес
Тип аренды:	прямая
Срок аренды:	длительный
Арендные каникулы:	да

Об объекте



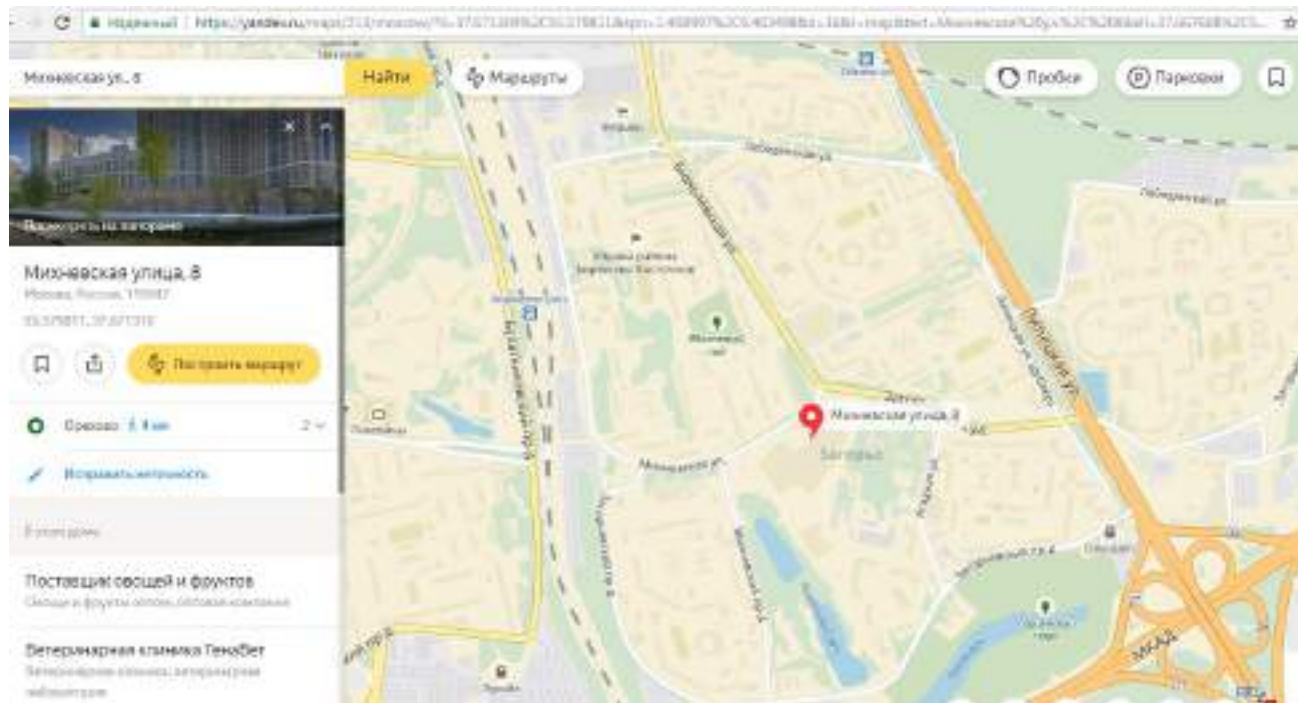
Площадь:	70 – 140 м²
Этаж:	1 из 45
Высота потолка:	3,50 м
Помещение:	свободно
Специализация помещения:	ателье одежды, банк, бытовые услуги, кальняная, кафе/ресторан, ломбард, магазин, мастерская, медицинский центр, офис, салон красоты, стоматология, фитнес, фотостудия, швеи
Состояние:	под чистовую отделку

О здании

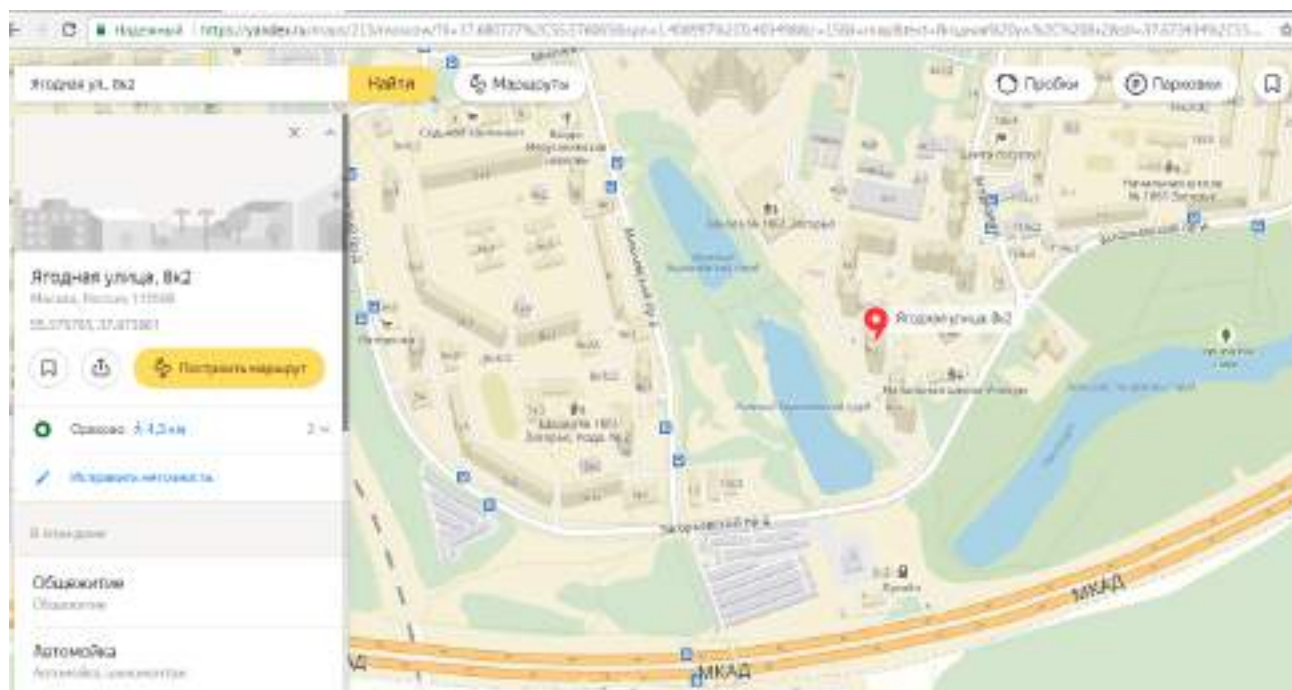
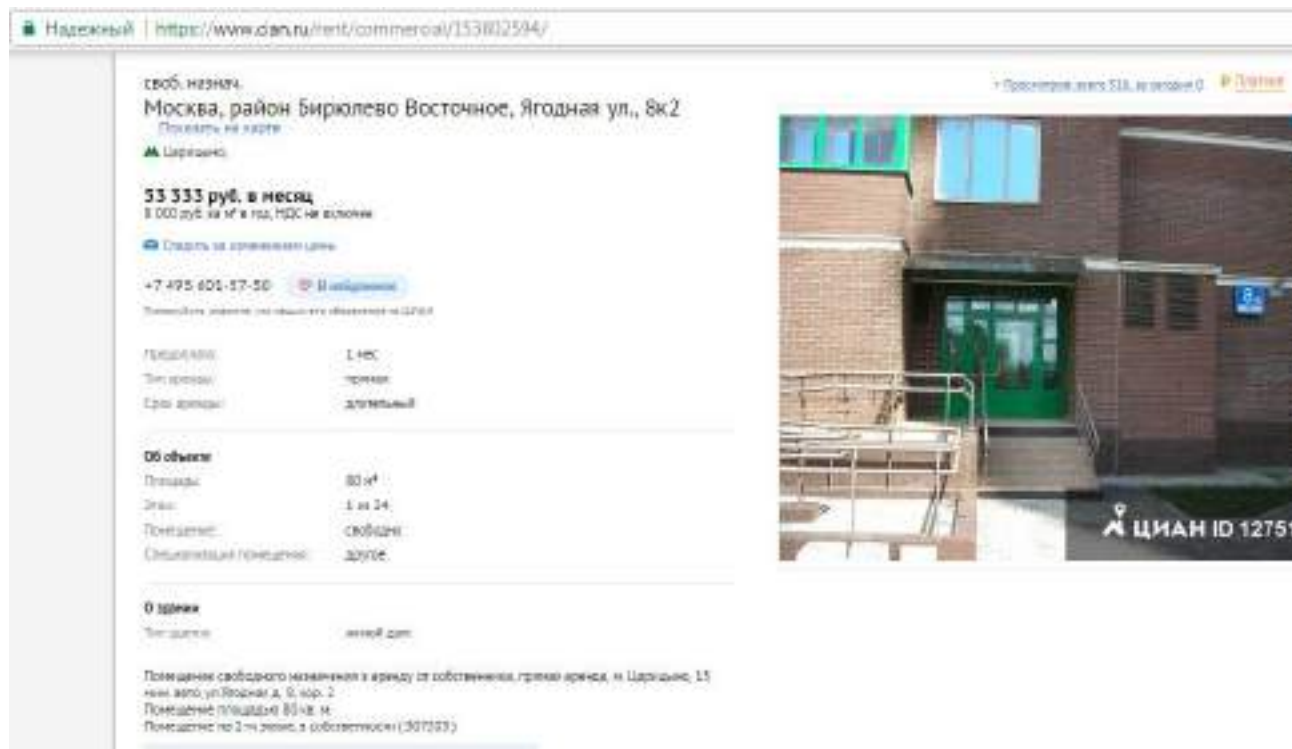
Тип здания:	жилой комплекс
Общая площадь:	140 м²
Участок:	в собственности
Категория:	действующий
Вентиляция:	естественная
Кондиционирование:	центральное
Отопление:	центральное
Система пожаротушения:	сигнализация

сдаются офисные помещения от 75 до 230 метров, на первых этажах жилого многоквартирного дома ЖК Загорье, ул. Михневская помещения под чистовую отделку, на время ремонта предоставляются каникулы под магазин, кафе, ресторан, салон красоты, любой род деятельности.

Просмотров: всего 1634, за сегодня 4 Платное

Аналог №3



Отчет №АГ-1/17-27-1 об оценке права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда, площадью 77,10 кв.м., по адресу: г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А

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

Табл. 43. Расчет итоговой величины стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м.	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А	77,10	5 501	6 491

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

- ✓ Затратный подход – не применялся;
- ✓ Сравнительный подход – 5 501 руб./кв. м год без учета НДС коммунальных и эксплуатационных расходов;
- ✓ Доходный подход – не применялся.

Таким образом, рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 77,10 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А, на дату оценки 04.10.2017 составила с учетом допущений:

Табл. 44. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м.	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл.	г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А	77,10	5 501	6 491

11. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда общей площадью 77,10 кв. м, расположенным по адресу: г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А, определенная по состоянию на 04.10.2017 с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

Табл. 45. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Наименование	Адрес (местонахождение)	Площадь, кв.м.	без учета НДС, коммунальных и эксплуатационных расходов	с учетом НДС, без учета коммунальных и эксплуатационных расходов
Рыночная стоимость права пользования на условиях договора аренды объектом нежилого фонда (руб. за кв. м в год), округл	г. Москва, Востряковский проезд, д. 18А	77,10	5 501	6 491

Оценщик

 /Антонова И.С./

Генеральный директор
ООО «Центр Оценки собственности»

 /Чижова О.В./



Перечень используемых материалов

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